

# Strandretten

Utvalgte emner, interessekonflikter og problemstillinger

Kandidatnummer: 705

Leveringsfrist: 25 april 2013

Antall ord: 15698



# Innholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>INNLEDNING .....</b>	<b>1</b>
1.1	Oppgavens tema og avgrensing .....	1
1.2	Hva er strandrett? .....	1
1.3	Rettskildesituasjonen .....	2
1.4	Eiendomsgrenser i sjø .....	4
1.5	Hva omfattes av strandretten? .....	7
1.5.1	Tilflottsretten .....	7
1.5.2	Utfyllingsretten .....	8
1.5.3	Baderett .....	9
1.5.4	Fiskerett .....	9
1.5.5	Rett til uttak av naturressurser .....	10
1.5.6	Diverse andre rettigheter .....	10
<b>2</b>	<b>HOVEDDEL .....</b>	<b>11</b>
2.1	Offentlige planers betydning for innholdet i strandretten .....	11
2.2	Kan elementer av strandretten falle bort som følge av at de kommer i strid med nye offentlige planer eller offentlige interesser? .....	13
2.2.1	Unntak i forhold til offentlige planer? .....	13
2.2.2	Unntak i forhold til offentlige interesser som ikke har sitt grunnlag i planer? .....	18
2.3	De ulike strandrettighetenes vern mot andre tiltak i sjøområdet .....	20
2.3.1	Tilflottsretten .....	20
2.3.2	Utfyllings- og utbyggingsretten .....	22
2.3.3	Byggeforbudet i 100- metersbeltet langs sjøen som skranke for utfylling- og utbyggingsretten .....	24
2.3.4	Kan den enkelte kommune tillate utbygging innenfor 100 meters-beltet på tross av byggeforbudet etter plbl § 1-8(2)? .....	24

2.3.5	Kan strandeieren bli tilkjent erstatning som følge av tap av utfyllings- og utbyggingsretten med hjemmel i Grunnloven § 105? .....	27
2.3.6	Utfyllings- og utbyggingsrettens utstrekning i sjøen.....	30
2.3.7	Anleggseiendom .....	34
2.3.8	Griper allemannsretten inn i strandretten?.....	35
2.3.9	Generelt om allemannsretten .....	36
2.3.10	Kort om hvordan allemannsretten generelt kan få betydning for strandretten	36
2.3.11	Særlig om allemannsrettens betydning for utfylling- og utbyggingsretten..	41
2.4	Nærmere om vernet av de rettigheter som knytter seg til aktiv utnyttelse av sjøområdet .....	43
2.4.1	Gjelder det et vesentlighetskriterium som vilkår for at en krenkelse av strandretten kan anses å være rettsstridig? .....	43
2.4.2	Gjelder det et krav til aktuell eller påregnelig utnyttelse av sjøområdet for at strandretten skal ha rettslig vern?.....	45
2.5	Gir strandretten et bedre vern for grunneiers rett til utsikt og vern mot støy, enn etter nabolovens regler? .....	48
<b>3</b>	<b>AVSLUTNING.....</b>	<b>51</b>
3.1	Oppsummering.....	51
3.2	Bør strandretten lovfestes?.....	51
<b>4</b>	<b>LITTERATURLISTE .....</b>	<b>54</b>
4.1	Norske lover.....	54
4.2	Rettspraksis .....	54
4.2.1	Høyesterett.....	54
4.2.2	Underrettsdommer.....	55
4.3	Lovforarbeider .....	55
4.3.1	NOU.....	55
4.3.2	Ot.prp.....	55
4.4	Bøker.....	56

4.5	Artikler .....	56
-----	----------------	----

# 1 Innledning

## 1.1 Oppgavens tema og avgrensing

Tema for oppgaven vil være å redegjøre for og drøfte, strandeierens rett til å utnytte sjøområdet utenfor den generelle eiendomsgrensen og forholdet til andre utnyttelsesmåter som har sitt grunnlag i lovbestemmelser, offentlige tillatelser eller andre rettsgrunnlag.

Det faller utenfor oppgavens tema å redegjøre for rettigheter til sjøområde som ikke har sammenheng med strandretten, men som utelukkende bygger på offentlig tillatelse til å utnytte herreløs grunn, slik som naturforekomster som olje og gassutvinning, bølge og vindkraft osv.

## 1.2 Hva er strandrett?

Med begrepet ”strandrett” menes at en strandeier har visse rettigheter utenfor eiendommen i sjøen, uavhengig av om han har eiendomsrett til sjøgrunnen.

Gjelsvik har definert strandretten som ”de fordele, som følger av, at en fast eiendom grænser mot havet eller ferskvand.”<sup>1</sup>

Strandretten er av Høyesterett i 1985 gitt den vide definisjon som ”en rett til uforstyrret å kunne nyte de fordeler som følger av at en eiendom ligger til sjøen. De fordeler som er beskyttet på denne måten er blant annet adgangen til sjøverts adkomst – den såkalte tilflottsrett- og mulighetene for bading og friluftsliv. Også strandeierens rett til visse former for fiske, retten til utfylling/utbygging ut i sjøen og et visst vern mot forurensing og ulemper av estetisk art, inngår som en del av strandretten” jf Rt 1985 1128.

Ut i fra dette kan en si at utgangspunktet er at grunneier må ha en eiendom som grenser til

---

<sup>1</sup> Myklebust (2010) s. 38

sjøen, for å kunne utnytte seg av de fordeler strandretten gir. Det er imidlertid ikke nødvendig at strandeieren også eier sjøgrunnen utenfor eiendommen, for å være innehaver av strandrettighetene. Dette fremgår blant annet av Rt 2011 556. Mot sjøen har med andre ord en grunneier visse særskilte rettigheter utenfor sin alminnelige eiendomsgrense. Man kan således si at strandrett er en fellesbetegnelse for de fordeler/rettigheter strandeieren har i sjøen utenfor eiendommen sin. er en fordel som følger av at en er eier av en eiendom som grenser til sjøen.<sup>2</sup>

Man kan ikke utlede strandrettens rettsgrunnlag av formelle lover, med unntak av retten til laksefiske, som reguleres av lakse- og innlandsfiskloven.

Ellers hviler strandretten på et ulovfestet grunnlag, slik som sedvane, rettspraksis og juridisk teori. Også reelle hensyn spiller inn ved fastleggelse av strandrettens innhold.<sup>3</sup>

### **1.3 Rettskildesituasjonen**

Strandretten er i stor grad blitt til gjennom rettspraksis, sedvane, alders tids bruk, juridisk teori, og reelle hensyn. Rammene for strandrettens innhold har med tiden blitt nærmere avgrenset av offentlige reguleringer gjennom lover og planer som regulerer arealbruk i sjøen og utnyttelse av sjøområdet forøvrig. Som eksempler kan nevnes plan og bygningsloven, havne- og farvannsloven, friluftsløven og naturmangfoldloven. Herunder påpekes særskilt byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen etter plbl § 1-8<sup>4</sup> som et viktig eksempel på offentlig regulering av utfyllingsretten for grunneieren.

Tolkning av strandrettens til enhver tid gjeldende innhold, må gjøres ut i fra et samspill mellom Høyesterettspraksis og utvikling av allemannsretten og de til enhver tid gjeldende reelle hensyn. Høyesterett har i enkelte dommer fra 1800-tallet og frem til i dag, bidratt til å klargjøre strandrettens innhold. Strandretten er en dynamisk rett som har utviklet seg over

---

<sup>2</sup> Myklebust (2010) s. 37

<sup>3</sup> Myklebust (2010) s. 25

<sup>4</sup> Plan- og bygningsloven § 1-8

lang tid, og det som er en viktig del av strandretten i dag, var nødvendigvis ikke det for hundre år siden. Derfor vil rettspraksis av nyere dato sammen med juridisk teori, være viktige rettskilder til å best mulig klarlegge nåtidens innhold av strandretten.

I NOU 1988:16<sup>5</sup> ble det foreslått lovregler både med hensyn til yttergrenser i sjøen (og i undergrunnen) og blant annet nærmere presiseringer av innholdet i de ulike private særrettigheter. Lovforslaget er imidlertid fremdeles ikke vedtatt. Forarbeidene til lovforslaget har imidlertid en viss rettskildemessig betydning idet det redegjøres for hva som må anses som gjeldende rett, med hensyn til innholdet i de ulike elementene som inngår i strandretten.

Noe av grunnen for ønsket om å lovfeste reglene om eiendomsgrenser i sjø, var i følge utvalget å skape klare og praktiske regler, særlig med tanke på retten til sjøgrunnen. Utvalget så det som nødvendig med klare regler med tanke på stadig økende aktivitet med mange nye aktører som har forskjellige formål for utnyttelse av sjøarealet, for eksempel i tilknytning til havneanlegg, oppdrettsanlegg, vindmøller, boligutbygging osv. Tvistene som kan oppstå kan dermed få store økonomiske konsekvenser for partene. Siktemålet med lovforslaget var blant annet å legge føringer for hvordan de forskjellige interne konflikter skulle løses og skape klarhet i den almene eiendomsgrense i sjøen. Et eksempel på en bestemmelse som skulle bidra til klarhet, er utkast til lov om eiedomsgrenser og administrative inndelingsgrenser § 13, som skulle fastsette strandeieren sin eiendomsgrense i sjøen:

”Mot sjøen eig strandeigaren 30 meter utetter frå strandkanten og minst ut 2 meter djupne, alt rekna ved vanleg fjøre sjø.

Strandeigaren eig likevel ut til marbakken, om den ligg lenger ute. Marbakken er kanten der botnen brått skrånar ned mot djupet. Skrånar botnen mindre enn 1 på 5, er det ikkje rekna for marbakke.”

---

<sup>5</sup> NOU 1988: 16, Rådsegn 14. Eiendomsgrensen og administrative inndelingsgrenser s. 94

## 1.4 Eiendomsgrenser i sjø

Eiendomsgrenser i sjø bygger på ulovfestet rett. Som nevnt i forrige avsnitt finnes det lovforarbeider til et lovforslag om eiendomsgrenser i sjø kalt ”utkast til lov om eiedomsgrenser og administrative inndelingsgrenser.” Som nevnt i ovenstående punkt ble denne ikke vedtatt.

I disse forarbeidene fra 1988 ble det utredet et forslag om en generell eiendomsgrense i sjøen, med den begrunnelse at marbakken og bunnformasjoner ofte er vanskelige å stadfeste. Utvalget mente at utnyttelsen av sjøområdet ville være den samme for grunneier, slik som for eksempel fiske, bading og oppankring av flytebrygge. Uavhengig av om det ble påvist marbakke eller ikke. Derfor mente utvalget at en generell eiendomsgrense vil være lettere å forholde seg til, både for grunneier og offentlige etater, da en slik eiendomsgrense kunne lett fastslås på et kart.

På grunnlag av juridisk teori og rettspraksis oppstilte man inntil 2011 som gjeldende rett, to alternative hovedregler vedrørende den generelle eiendomsgrensen i sjø. Den ene grensen går ved den såkalte marbakken. Dette er der hvor sjøbunnen begynner å falle sterkt, altså hvor man kan påvise en markant nedoverbakke i sjøbunnen.

Det er flere steder hvor det ikke finnes en slik marbakke. I slike tilfeller går eiendomsgrensen ved to meters dyp – målt ved middels lav vannstand, den såkalte ”to-meters koten.”

Andre regler enn de ovennevnte kan ”..følge av særskilte rettsgrunnlag for den enkelte eiendom, som alders tids bruk eller lokal sedvanerett.” Dette følger av Høyesteretts dom inn tatt i Rt 2011 556, premiss 46 (Spellsund). Drøftelse av denne dommen følger nedenunder.

Hvis det verken kan påvises marbakke eller 2 meters dyp, altså hvor det er brådypt helt inne ved land, var rettstilstanden uavklart. For slike tilfeller ble det i juridisk teori hevdet at: ”Enkelte steder er det verken marbakke eller langgrunt, det er brådypt helt inne ved land. For denne situasjon har vi ingen rettspraksis. Det har imidlertid vært hevdet at det her



må regnes med at landeigaren eig botnen så langt ut at han får nokonlunde same rådevelde som marbakkeline vanleg gjev.”<sup>6</sup> Også Mons Sandnes Nygard har under henvisning til Knut Robberstad i sin bok Ting og rettar 1974 s. 135 gitt uttrykk for at ”der det er brådypt ved land, lyt landeigaren likevel eiga eit rimeleg stykke utetter.”

Høyesterett har imidlertid i Rt 2011 556 tatt avstand fra denne teorien.

Saken gjaldt eiendomsrett til sjøgrunn og hvor langt eiendomsretten strekker seg hvor det er brådypt ved land. Høyesterett fant ikke grunnlag for at grunneierne på hver side av sundet hadde eiendomsrett til sjøgrunnen når det var brådypt inne ved land.

Førstvoterende fant ikke rimelighets- eller rettferdighetshensyn som kunne begrunne at det på ulovfestet grunnlag etableres en slik generell regel om eiendomsrett til sjøareal hvor det er brådypt ved land. Strandretten gir likevel en eier av grunn med strandlinje en rekke rettigheter uavhengig av om han har eiendomsrett også til sjøgrunnen. Disse rettighetene har også eiere av eiendommer hvor det er brådypt langs land. Høyesterett sier at det er opp til lovgiver å avgjøre om det skal innføres en generell regel, og å fastsette det nærmere innholdet i en eventuell regel. Førstvoterendes konklusjon er etter dette at det ikke er tilstrekkelige rettskildemessige holdepunkter for på ulovfestet grunnlag å fastsette en generell regel om eiendomsrett i sjøen ved brådyp, som supplerer reglene om marbakke og to meters dyp.

Marianne Reusch mener at man nå har fått ”en viktig prinsipiell avklaring på et hittil uløst tingsrettslig spørsmål.”<sup>7</sup>

Dette må nok være fordi dommen er enstemmig, og sier klart at hvor det er brådypt ved land har en grunneier ikke eiendomsrett til sjøgrunnen. Før denne dommen fantes det ikke en klar regel for hvorvidt en grunneier hadde eiendomsretten til sjøgrunn hvor det er brådypt helt inne ved land, her ser vi dermed et eksempel på Høyesteretts rettsskapende virksomhet.

---

<sup>6</sup> Falkanger (2007) s. 94

<sup>7</sup> Nytt i privatretten nr. 2/2011 s. 16

Erlend Baldersheim stiller seg imidlertid svært kritisk til denne dommen. Han mener den er mangelfull og at Høyesterett har misforstått.<sup>8</sup>

Han mener at Høyesterett som en rettsskapende virksomhet har sviktet. Med den faste geografiske yttergrensen i sjøen for grunneieren som Høyesterett her oppstiller, virker retten i følge Baldersheim mer opptatt av geografiske koordinater, enn å drøfte konfliktene nærmere. Den generelle faste eiendomsgrensen - kun med unntak for lokal sedvane og alders tids bruk - som denne dommen oppstiller, gir ikke rom for en nærmere vurdering av følgene grensene vil få for den stadig økende bruken av sjøarealene. Baldersheim introduserer begrepet ”grenseformalisme” og mener selv med dette: ”..ei holdning som i rettsbruken vil leggja mykje vekt på eldre geografiske koordinatar, til fortrengsel for ei opnare vurdering av aktuelle legislative omsyn.”

Baldersheim mener at holdningen Høyesterett står for i den aktuelle saken er formalistisk. Dette begrunner han med at Høyesterett ikke tar stilling til annet enn det ytre, de geografiske rammene, i stedet for å drøfte bakgrunnen for hva grensereglene var uttrykk for, og så utvikle dette videre med tanke på de nye utnyttelsesmåtene og de mange ulike aktørene og hensyn som må ivaretas i sjøarealet.

Det er på denne bakgrunn at Baldersheim mener at Høyesterett har misforstått sin egen rolle som rettsutvikler/ rettsskapende virksomhet.

Etter mitt syn er det på prinsipielt grunnlag vanskelig å være uenig med Baldersheim sin kritikk. Den påpekte ”grenseformalismen” gjør at Høyesterett nærmest gir inntrykk av at en tvist kan løses som en matematikkoppgave. Dermed overser Høyesterett en rekke problemer som kan oppstå med den nye arealbruken av sjøområdet, og unnlater å ta standpunkt til den reelle interessekonflikt. Kritikken synes imidlertid å legge for liten vekt på at det var partene selv som hadde avgrenset tvistetemaet til et spørsmål om eiendomsgrenser i sjøen. Som det fremgår av denne dommens premiss 42 gir: ”Strandretten.. en eier av grunn med strandlinje en rekke rettigheter *uavhengig av om han har eiendomsrett også til sjøgrunnen*

---

<sup>8</sup> Jussens venner 05/2011 s. 287-308

for eksempel rett til adkomst sjøveien, rett til å anlegge brygge eller annen båtplass og utfyllingsrett..”(Min utheving). Etter mitt syn er tilsvarende saksforhold som var oppe til behandling for Høyesterett, bedre egnet til å bli behandlet på grunnlag av de regler som er utviklet i strandretten jf nedenstående drøftelser. Dermed vil man oppnå den bredt anlagte helhetsvurdering som gjelder for denne typen interessekonflikter.

Kort oppsummert opererer man altså i dag med tre forskjellige eiendomsgrenser i sjøen. Den ene grensen går ut til marbakken, og det er denne eiendomsgrensen som har lengst historisk forankring. Hvis det ikke finnes marbakke går grensen ut til to meters dyp. Hvis det er brådypt helt inne ved land, har altså ikke strandeieren eiendomsrett til sjøen, men hans utøvelse av strandretten er i behold. Disse alminnelige eiendomsgrenser kan i følge den nevnte dommen (Rt 2011 556) kun fravikes dersom eiendomsgrensene fremkommer av lokal sedvane eller alders tids bruk.

## **1.5 Hva omfattes av strandretten?**

Hva som omfattes av strandretten er et todelt spørsmål: For det første hva slags type rettigheter som omfattes av strandretten. For det annet hvilken del av sjøområdet strandretten dreier seg om. Oppgaven vil hovedsakelig bli avgrenset rent geografisk til å gjelde sjøområdet utenfor den generelle eiendomsgrense, som nevnt i punkt 1.1.

Nedenunder følger en først en kortfattet presentasjon av de viktigste beføyelser som inngår i strandretten, slik som utviklet i rettspraksis per dags dato. Derneft vil jeg i hoveddelen drøfte hvilket vern disse har i de ulike konfliktsituasjoner som kan oppstå.

### **1.5.1 Tilflottsretten**

Tilflottsretten dreier seg om strandeierens rett til å komme til sin egen strand med båt. Høyesterett har uttalt følgende om tilflottsretten: ”Retten til sjøverts atkomst – tilflott – til

egen strand, til å kunne fortøye båter utenfor eiendommen” er et sentralt element i strandretten, jf Rt 1996 1457.

Tilflottsretten kan være av stor verdi både for hytteeierne, fastboende og bedriftseierne: For hytteeieren kan man si det er rekreasjonsformål som gjør seg gjeldende. En som har en hytte vil ha behov for en båt knyttet til landstedet. For en fastboende betyr tilflottsretten mye i det daglige. For en bedriftseier vil tilflottsretten bety at skip kan komme til og fra eiendommen med nødvendige varer.

### 1.5.2 Utfyllingsretten

Retten til utfylling dreier seg om for strandeieren å ha mulighet til å fylle ut sjøareal ut over den generelle eiendomsgrensen,<sup>9</sup> slik at det landfaste areal blir utvidet. Utfyllingsretten er blant annet kommet til uttrykk i Høyesteretts dom inntatt i Rt 2005 1577, hvor førstvoterende uttaler: ”Utfyllingsretten gir en eksklusiv rett for eieren til å utnytte sin sjøeiendom utenfor eiendomsgrensen, og denne må være vernet så langt den ikke kommer i strid med offentlige interesser”.

Utfyllingsretten kan ha stor økonomisk betydning, da man for eksempel kan få mulighet til å bygge ytterligere boliger på tomten som følge av utfyllingen. Denne retten er vesentlig begrenset av byggeforbudet i strandsonen, med mindre området blir regulert til utbyggingsformål, eller at man får dispensasjon til å fylle ut og å oppføre bygg. I utfyllingsretten inngår også retten til bygge brygge, eller oppføring av molo.

---

<sup>9</sup> Myklebust (2010) s. 254

### 1.5.3 Baderett

Retten til å bade er også en viktig del av strandretten som blant annet er kommet til uttrykk i Rt 1996 1457 (Tokenesdommen). Om retten til å kunne bade fra egen strand sier først-voterende her: ”Retten.. til å kunne bade fra den, er sentrale elementer i strandretten.”

Å bade i sjøen er også en del av allemannsretten, dette følger av frilufsloven § 8.

### 1.5.4 Fiskerett

Hovedregelen er at retten til fritidsfiske er en allemannsrett. Det er likevel en særrett for strandeieren til visse former for fiske, som fremgår av lakse- og innlandsfiskloven.

Etter denne lovs § 16 gis grunneier enerett til å fiske etter anadrome laksefisk. Med anadrom menes fisk som gyter og har yngelstadiet i ferskvann, men vanligvis lever sitt voksne liv i saltvann. § 16 litra b gir grunneieren rett til å fiske så langt hans grunn går, mens litra c hjemler fiskeretten i kraft av grunneierens strandrett, jf ordyden: ”..gjelder i den utstrekning dette må anses naturlig når hensyn tas til de stedlige forhold som bunnformasjoner og avstanden fra grunneierens eiendom til vedkommende fiskeplass, eller den sedvanemessige utøving av fisket.”

I følge Myklebust<sup>10</sup> er dette en av de viktigste positive rettighetene som tilkommer strandeieren. Det er jeg enig i at var tilfelle før i tiden, da fiske og jordbruk var en sentral del av manges eiendommers næringsgrunnlag. Men slik som samfunnsforholdene har utviklet seg frem til i dag, med nye utnyttingsmåter og stadig økende press på strandsonen og sjøarealet, fremstår retten til tilflott og utfylling/utbygging minst like viktig som retten til å fiske etter laks.

---

<sup>10</sup> Myklebust (2010) s. 246

### 1.5.5 Rett til uttak av naturressurser

Retten til uttak av naturressurser er en av de eldste rettighetene til strandeieren. Uttak av naturressurser omfatter rett til uttak/opphenting av forekomster så som tang og tare, grus, sand og gastronomiske delikatesser som skjell.

### 1.5.6 Diverse andre rettigheter

#### *Båtfeste:*

Retten for strandeieren til å ha båtfeste i eierløst sjøområde er blant annet kommet til uttrykk i Rt 1987 629 ”Oksval Båthavn”. Her sier førstvoterende følgende: ”Sentrale elementer i strandeierens rett til bruksutøvelse utenfor egen eiendom, er blant annet nettopp de bruksbeføyelser som er aktuelle i denne sak -...retten til å fortøye båter utenfor eiendommen.”

#### *Retten til utsikt:*

Retten til utsikt er også en av rettighetene som inngår grunneierens strandrett. I Rt-1985-1128 ”Rugsund” konstaterer førstvoterende følgende: ”...et visst vern mot forurensning og ulemper av estetisk art, inngår som en del av strandretten”. Retten til utsikt faller dermed inn under ”ulemper av estetisk art”, som også har vern etter nabolovens § 2.

Det spesielle med retten til utsikt, er at denne retten benytter man seg av fra landeiendommen, og ikke på selve sjøarealet. Dette medfører at også andre grunneiere enn strandeieren har rett til sjøutsikt. Dermed er ikke retten til utsikt en eksklusiv rett for strandeieren.

Fra gammelt av har man også retten til uttak av naturressurser som østers, tang og tare. Dette fremkommer henholdsvis av Rt 1855 41 og Rt 1874 832.

## **2 Hoveddel**

### **2.1 Offentlige planers betydning for innholdet i strandretten**

Spørsmålet som skal behandles her er hvilken betydning offentlige planer og vedtak har for strandrettens innhold.

Før dette spørsmål drøftes nærmere, finnes det grunn til å påpeke at plan- og bygningsloven også gjelder for sjøområdet. I den opphevede Plan og bygningsloven fra 1985 var lovens virkeområde for sjøen ut til grunnlinjen. I 2009 trådte deler av den nye Plan og bygningsloven i kraft. Da ble lovens geografiske virkeområde utvidet til én nautisk mil utenfor grunnlinjene jf plbl § 1-2(2), slik at plbl fikk anvendelse på strandeierens utfyllings og utbyggingstiltak i sjøarealet utenfor stranden, som dermed legger begrensninger for strandeierens rett til utfylling og utbygging.

Med grunnlinjene forstås etter territorialfarvannsloven § 1(2) ”..yttergrensen for de indre farvann og utgangspunktet for beregningen av sjøterritoriet og jurisdiksjonsområdene utenfor i samsvar med folkeretten.”

Bruken av sjøarealet utvides med tiden, etter hvert som nye utnyttelsesmåter vokser frem, som kan komme i konflikt med eksisterende utnyttelsesformer, for eksempel til rekreasjonsformål, vindmølleparker og havbruk. For å få et samspill mellom de ulike utnyttelsesmåtene oppstod dermed behovet for at en større del av kystsonen blir underlagt offentlig regulering.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Frode A. Innjord. Plan- og bygningsloven med kommentarer 2010 s. 11

Hovedregelen er at reguleringsplaner ikke har noen betydning for private rettigheter.<sup>12</sup>

Offentlige planer er kun bindende for fremtidig arealbruk. Dette følger av plbl § 12-4.1 som sier at ”En reguleringsplan fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6.”

Reguleringsplaner griper dermed ikke inn i etablerte private rettigheter og avtaler. Eksisterende lovlig bruk har følgelig prioritet foran ny plan, og kan fortsette uavhengig av om bruken er i strid med planen. En innehaver av en strandrett har dermed ingen plikt til å realisere reguleringsplanen, men må følge planen dersom nye tiltak skal iverksettes. Dersom planformålet i reguleringsplanen endres, for eksempel fra bebyggelse og anlegg jf plbl § 12-5 nr 2, til landbruks- natur og friluftformål jf § 12-5 nr 5, vil det innebære at det offentlige kun setter en skranke for strandeierens fremtidige rett til å fylle ut og bygge ut i sjøområdet.

Hovedregelen er altså at planvedtak ikke i seg selv vil kunne oppheve eller endre private rettigheter. Reguleringsplanen vil heller ikke i seg selv ha som konsekvens at private rettigheter blir overført mellom private parter, eller at rettighetene avstås til det offentlige. En reguleringsplan kan også legge til rette for utbygging. Men den gir som nevnt ikke påbud om at en skal bygge i samsvar med planen. Hvis gjennomføring av en plan forutsetter nye utbyggingstiltak, må gjennomføring skje ved ekspropriasjon dersom rettighetshaveren selv velger å avstå fra utbygning. Planen kan med andre ord i seg selv ikke i seg selv medføre at strandretten bortfaller. Men griper kun inn i hvilke fremtidige beføyelser en strandeier har rett til å foreta med hjemmel i strandretten.

---

<sup>12</sup> Plan- og bygningsrett (2010) s. 422



## **2.2 Kan elementer av strandretten falle bort som følge av at de kommer i strid med nye offentlige planer eller offentlige interesser?**

### **2.2.1 Unntak i forhold til offentlige planer?**

Spørsmålet blir hvorvidt det kan tenkes unntak fra hovedregelen om at offentlige planer ikke kan oppheve private rettigheter.

Denne problemstilling- vernet av tilflottsretten i forhold til en offentlig plan- ble behandlet i Rt 1983 1154 ”Ringaskjærskai.” Her fant Høyesterett at det ikke forelå grunnlag for å gjøre unntak fra den nevnte hovedregel. Denne saken dreide seg om bruken av en kai kommunen hadde bygget som skapte vesentlige ulemper for naboens tilflottsrett til egen kai, og en annen nabo sine kaiplaner. Her uttaler førstvoterende som talsmann for flertallet: ”Etter min mening må havnestyret ved fastsettelse av reglement ta sitt utgangspunkt i eierforholdene og de rettigheter som er knyttet til eiendommene, og det kan ikke regulere bort slike rettigheter. Innholdet og utstrekningen av slike rettigheter er det domstolenes oppgave å fastsette. Det må selvsagt også kunne gjøres før det eventuelt fastsettes reglement. Der- som tilflottsretten volder problemer som ikke er forenlig med de alminnelige interesser Ringaskjærskai skal ivareta, har kommunen adgang til å søke om reguleringsstillatelse etter oreigningsloven § 2 nr.11.” (”Reguleringsstillatelse” må være en feilskrift for ekspropriasjonstillatelse etter oreigningsloven § 2.)

Denne dommen fastslår altså at en offentlig plan ikke i seg selv kan føre til bortfall av tilflottsretten.

Tilflottsretten er et helt sentralt element i strandretten, og dommen kan dermed ikke anses avgjørende for andre rettigheter som inngår i vernet etter strandretten.

Tilflottsretten har nærmest en karakter av positiv servitutt (rett til atkomst). Spørsmålet blir så om denne nærmest unntaksfrie regel også kan legges til grunn for strandrettigheter som bærer preg av en negativ servitutt, så som retten til utsikt, ro mv.

Dette spørsmålet har likhetstrekk med tilsvarende spørsmål om negative servitutter (private avtaler om rådighetsforbud) kan bortfalle som følge av ny reguleringsplan. Dette spørsmålet har særlig aktualitet for private avtaler som enten forbyr bebyggelse av en eiendom, eller som fastsetter skranker for hvorledes den kan bebygges. En slik avtale kan for eksempel være begrunnet i at eieren av den herskende eiendom, ønsker å bevare roen eller utsikten fra sin eiendom (jf tilsvarende elementer som inngår i strandretten).

For denne type rådighetsforbud blir den reelle problemstilling hvorvidt en ved inngåelse av private avtaler kan begrense fremtidig offentlig reguleringsmyndighet. For denne type problemstilling foreligger det sentrale Høyesterettsavgjørelser.

I Rt 1995 904 ”Gjensidige” uttalte Høyesterett på generelt grunnlag, under henvisning til tidligere Høyesterettsavgjørelser: ”at negative servitutter som var til hinder for utbygging i samsvar med arealplan, måtte vike for denne og anses bortfalt.”

I denne dommen ble altså private rettigheter satt til side, på grunn av at den forhindret utbygging i samsvar med ny arealplan. Dommen har blitt kritisert i juridisk teori fordi Høyesterett gikk bort fra læren om at en reguleringsplan i seg selv, ikke kan medføre bortfall av eksisterende private avtaler.<sup>13</sup>

Rekkevidden av Gjensidigedommen er imidlertid sterkt begrenset ved to senere Høyesterettsavgjørelser.

I Rt 2002 145 (Borteliddommen) anfører Høyesterett at: ”Uttalelsene om bortfall av negative servitutter har fått en for generell utforming og bør modereres.”

Høyesterett uttaler videre at servitutter som ikke fører til en meningsløs ”ikke-bebyggelse” av området, eller et utilsiktet hinder” fremdeles skal gjelde.

Forutsetningsvis kan det se ut til at utbyggingsinteressene kan ha sterkere vern enn hensyn som taler for at visse områder skal være urørte.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> Myklebust (2010) s. 223

<sup>14</sup> Myklebust (2010) s. 224

Med andre ord kan det også etter denne avgjørelsen tenkes unntakstilfeller hvor en offentlig plan medfører bortfall av en negativ servitutt som er i strid med den utbygning som planen gir anvisning på.

Tilsvarende spørsmål om bortfall av byggeservitutter på grunn av at de kommer i strid med ny reguleringsplan, ble på ny behandlet av Høyesterett i Rt 2008 362 (Naturbetong). Også i denne dommen ble det konstatert at den generelle uttalelse i Gjensidigedommen om at negative servitutter faller bort i den utstrekning de strider mot bestemmelser i ny reguleringsplan, ikke kunne opprettholdes. Samtidig ble det på den annen side fastslått at det ikke kunne være tvilsomt at reguleringsplaner i unntakstilfeller kan medføre bortfall av servitutter. Som eksempel ble det henvist til Borteliddommen: ”Hvor det er direkte strid mellom formålene i servitutt og reguleringsbestemmelse, og hvor etterlevelse av servitutten på annen måte vil føre til meningsløs ikke-bruk eller utilsiktede følger.”

Den klare hovedregel vil også etter disse rettsavgjørelser være at en reguleringsplan ikke i seg selv kan medføre bortfall av en privatrettslig negativ servitutt. Er en negativ servitutt til hinder for en utbygning, må planen gjennomføres ved at servitutten gjøres til gjenstand for ekspropriasjon mot erstatning jf Grl § 105.

Som det fremgår av avgjørelsene, kan det imidlertid tenkes snevre unntakstilfeller fra denne hovedregel. Det vises nærmere til det vurderingstema som er lagt til grunn i Borteliddommen, jf foranstående sitat.

Spørsmålet blir så om det unntak som Høyesterett oppstiller i de ovennevnte rettsavgjørelser, også kan være relevant for tilsvarende elementer i strandretten. Grunnen til at denne problemstilling og rettsavgjørelser er behandlet ovenfor, er at denne type negative byggeservitutter i innhold har likehetstrekk med noen elementer som inngår i strandretten. Så som retten til utsikt, vern mot støy mv. Problemstillingene i disse dommene er derfor egnet til å kaste lys over tilsvarende problemstillinger for disse strandrettigheter. De samme hensyn som Høyesterett i de foranstående avgjørelser begrunner hovedregelen om at en ny plan ikke kan medføre bortfall av negative servitutter, gjør seg i like stor grad gjeldende for strandrettens vedkommende. De hensyn som Høyesterett begrunner unntaket med gjør seg imidlertid ikke i like stor grad gjeldende for spørsmålet om bortfall av vernet etter strand-

retten. For det første påpekes den forskjell som ligger i at strandretten er sedvaneforankret, mens en negativ servitutt normalt beror på private avtaler. Noe av tankegangen bak forannevnte dommer er at man ikke skal kunne inngå private avtaler som begrenser offentlig reguleringsmyndighet. Dernest påpekes at det ikke foreligger samme samfunnsmessige utbyggingsbehov i sjøområder som i pressområder på land. Dermed er det vanskelig å tenke seg unntak fra forannevnte hovedregel for strandrettens vedkommende.

Etter mitt syn, vil det følgelig kunne oppstilles en nærmest unntaksfri hovedregel om at en reguleringsplan ikke i seg selv kan medføre automatisk bortfall av vernet etter strandretten.

Spørsmålet blir så om det kan tenkes unntak fra strandeierens utfylling- og utbyggingsrett. Denne retten skiller seg fra de øvrige elementene i strandretten i og med at de må være i samsvar med plan, eventuelt dispensasjon og forutsetter byggetillatelse for å kunne bli realisert.

Strandeierens rett til utfylling og utbygging har blitt vurdert av Høyesterett i forhold til offentlige havneplaner. Et eksempel på dette er Rt 1969 613 som dreide seg om ekspropriasjon av sjøgrunn. Harstad havnevesen hadde fått tillatelse til å ekspropriere en del av et privat kaianlegg med rett til å fylle opp og disponere 7800m<sup>2</sup> sjøgrunn utenfor større dyp enn to meter. Her sier førstvoterende som talsmann for flertallet, etter en gjennomgang av Rt 1923 II 48 følgende: ”Jeg ser det slik, at det ved denne avgjørelse ble slått fast at hvor ikke utnyttet sjøgrunn (på større dyp enn 2 meter) blir gjenstand for ekspropriasjon fra de kommunale myndigheter med sikte på realisering av konkrete havneplaner, der har eieren av grunnen innenfor ikke rett til erstatning for sjøgrunnen uansett om han, hvis havnevesenets plan ikke var kommet i veien, ville ha hatt faktisk mulighet for og økonomisk interesse i selv å foreta oppfylling og utbygging av området. Jeg finner ikke at det er grunn til å fra-vike denne rettsoppfatning i nærværende sak.”

Det som er verdt å merke seg her, er at havnevesenet må ha *konkrete* havneplaner for å slippe å yte erstatning. Hvis så er tilfelle, nytter det ikke at den ekspropriasjonsvedtaket går ut over, har egne konkrete planer om utnyttelse av sjøområdet, for eksempel til utfylling og utbygging. Står man overfor et slikt tilfelle, taler man ikke om avståelse av fast eiendom, men en rådighetsinnskrenkning som det etter norsk rett normalt skal svært mye til for at det

skal gis erstatning for. Det dommen sier er at hvor vi står ovenfor en konfliktsituasjon mellom offentlige havneplaner og den utfyllingsrett som følger av strandretten, må altså utfyllingsretten vike til fordel for offentlige havneplaner. Her kom Høyesterett også til at utfyllingsretten er en faktisk fordel man har som eier av sjø-eiendom, men man har ikke et rettskrav til utfylling.

I Rt 1923 II 48 var det enighet om at strandeieren måtte akseptere at det offentlige gjennom vedtak etter havneloven, avskar rett til utfylling ut over eiendomsgrensen uten at det var tale om ekspropriasjonserstatning. Dette har sammenheng med at det er et krav til påregnelig utnytting, og det er ikke påregnelig med en utfyllingsrett dersom havneplanen ikke tillater utfylling, dermed har man å gjøre med en skranke for strandeierens utøvelse av utfyllingsretten.

Høyesteretts dom inntatt i Rt 2005 1577 (Florø havn) gjaldt verdsettelse av rettigheter i sjøarealer i Florø havn. Her uttaler Høyesterett:

”Når jeg bygger på den lokale sedvane utviklet etter Helmerskontrakten og rettighetsovertakelsen etter skjønnsavtalen, oppstår spørsmålet om hvor langt ut i sjøen utenfor marbakken eller kote minus 2 rettighetene strekker seg i Florø kommune. Det blir en vurdering av hvor langt ut havnevesenet i Florø vil akseptere utøvelsen av utfyllingsretten, og er i prinsippet den samme påregnelighetsvurdering som lagmannsretten foretar i sitt ekspropriasjonsrettslige resonnement.”

Høyesterett var enig i lagmannsrettens standpunkt og siterte følgende fra lagmannsretten:

”Lagmannsretten er således enig med tingretten i at havneplanen er det sikreste uttrykket for fremtidig påregnelig bruk at (det er nok en skrivefeil på lovdata, skal være ”av”) sjøarealet i indre havn.”

Forskjellen fra de to ovennevnte sakene var at i ”Florø havn” saken hadde ikke havnevesenet *konkrete* planer for sjøarealet, derfor gikk tillatelsen til utfylling så langt som havnevesenet ville ha gitt tillatelse til ved en eventuell søknad om utbygging.<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> Myklebust (2010) s. 219

Etter denne gjennomgangen blir konklusjonen at utfyllings og utbyggingsretten ikke har vern mot at eierløst sjøareal blir utnyttet til fordel for konkrete offentlige havneplaner. De nevnte strandrettigheter nyter følgelig ikke vern dersom de kommer i strid med gjennomføringen av en offentlig havneplan.

## 2.2.2 Unntak i forhold til offentlige interesser som ikke har sitt grunnlag i planer?

Av de ovennevnte rettsavgjørelser i punkt 2.2.1 kan det synes å fremgå at en privat parts utfylling- og utbygningsrett må vike utelukkende på grunn av at den kommer i strid med offentlige interesser. Spørsmålet blir hvorvidt det foreligger grunnlag for å statuere en slik vidtgående unntaksregel?

I den enstemmige dom inntatt i Rt 1923 II 48 kom Høyesterett til følgende:

”Hvor den private eiers utfylldning vil komme i kollisjon med det offentliges interesse, saa havnen som følge herav ikke vil bli saa brukbar for den almindelige trafik, maa dog den private utfylldning siges at være til ”skade.” At der ved dette uttryk i loven ikke alene er tænkt paa den direkte skade maa efter min mening være klart. Havnestyret maa ogsaa kunne ta i betragtning de fjernere følger som saadan opfyldning maatte kunne medføre.. Det vilde saaledes være urimelig, om man forsaavidt alene skulde se hen til havnen saaledes som den er i det øieblik andragendet om udfylldning avgjøres. Vil de en indrømmelse av samme komme iveien for havnestyrets paatænkte planer om utvidelse av havnen, kunde en saadan utfylldning bli endog til stor skade for havnen. At den private interesse da maa staa tilbage saa den ikke virker til fortrængsel for den almindelige havnetrafik, synes mig ikke tvilsomt. Det faar bli en skjønssak for hvert enkelt tilfælde at avgjøre, om strandeierens utfylldning vil være til skade.”

Dommen er et eksempel på at man i rettspraksis har tillagt den offentlige strandeier -i denne sak- havnevesenet, et sterkere vern enn en privat part sine strandrettigheter. Dermed ble det ikke tilkjent erstatning, noe som er i tråd med ekspropriasjonsrett den dag i dag, da det skal svært mye til for å tilkjenne erstatning for rådighetsinnskrenkninger. Men Høyesterett oppstiller et vilkår, det må foreligge konkrete planer fra det offentliges side for at det offentlige skal få gjennomslag for sin strandrett, fremfor en privat part. På den annen side vil

altså en privat parts strandrett gå foran det offentliges strandrett, så fremt det ikke er tale om konkrete planer fra det offentlige side. På den tid eksisterte ikke offentlig arealplanlegging. I dag inngår havneplanlegging i plbl § 11-7 nr.2 (kommuneplan) og § 12-5 nr. 2 (reguleringsplan). Kravet om konkret plan vil etter mitt syn nå være oppfylt ved at det foreligger en reguleringsplan til fordel for offentlige ferdselsformål.

Myklebust skriver i sin doktorgradsavhandling at ”Regelen om at utfyllingsretten automatisk må stå attende for utbygging som er grunnlagt med ”offentlige interesser,” må i dag reknast som ein snever unntaksregel som det ikkje er grunn til å byggje vidare på.” Hun mener at unntaksregelen kun kan benyttes hvor saken dreier seg om offentlig ferdsel.<sup>16</sup>

Hun begrunner det med at jo lenger en går bort fra havneformål, dess mindre taler man om ”offentlig interesse.”

Rt 1969 613 er et eksempel på at strandeier sin utbyggingsrett står svakere i møte med ”offentlige interesser” enn i møte med private interesser.

Her var forholdet mellom offentlige havneplaner og strandeieren sin utfyllingsrett som var oppe til vurdering. Havnevesenet hadde fått tillatelse til å ekspropriere en del av et privat kaianlegg og fått rett til å fylle ut og disponere et område med sjøgrunn utenfor to metersgrensen. Det omtvistede spørsmål var om strandeier skulle få erstatning for den unyttede delen av sjøgrunnen. Utfyllingsretten er ikke en rettsbeskyttet adgang til utfylling, men bare en faktisk fordel. Sagt på en annen måte har planer og vedtak fra havnevesenet direkte virkning for innholdet i den underliggende private retten.

Oppsummert har sakene ovenfor gitt uttrykk for at utfyllings og utbyggingsretten ikke har vern mot at eierløst sjøareal blir utnyttet til drift av offentlige havneområder. Vernet gjelder så langt det ikke kommer i strid med offentlige interesser i tilknytning til ”fri og hensiktsmessig ferdsel i havneområdet.”<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> Myklebust (2010) s. 230.

<sup>17</sup> LG 2002 38 s. 6

Dette er imidlertid unntaket. Den klare hovedregel er likevel at utfylling- og utbygningsretten ikke må vike alene på grunnlag av at den kommer i strid allmenne offentlige interesser.

## **2.3 De ulike strandrettighetenes vern mot andre tiltak i sjøområdet**

Strandretten består som tidligere nevnt av flere typer rettigheter. Disse rettighetene kan ha ulikt rettsvern alt etter som hva som er det konkurrerende tiltak i sjøområdet. Nedenunder følger derfor en drøftelse av problemstillingene som oppstår ved de enkelte strandrettighetene: Hva kan en strandeier gjøre i kraft av for eksempel tilflottsretten, og hva kan han hindre andre i å gjøre?

### **2.3.1 Tilflottsretten**

Tilflottsretten er som nevnt i oppgavens punkt 1.5.1: ”Retten til sjøverts atkomst – tilflott – til egen strand, til å kunne fortøye båter utenfor eiendommen” jf Rt 1996 1457.

Tilflottsretten synes å ha et særlig vern mot andre tiltak i sjøområdet, dette fremkommer av en rekke avgjørelser i Høyesterett. Også juridisk teori ser ut til å gi tilflottsretten et særlig vern.<sup>18</sup> Det særlige vern begrunnes med at det med tiden har skjedd en endring i forhold til hva som anses å ha størst økonomisk verdi for en strandeier. Før i tiden var det retten til naturressurser som tang, tare og laks med mer, som var regnet som verdifulle rettigheter for strandeieren, tilflottsretten har også vært en av de strandrettighetene som har utgjort en sentral del av strandretten. I dagens travle samfunn har muligheten for rekreasjon fått langt større betydning for den enkelte. Nå brukes mye av strandsonen nettopp til rekreasjonsformål, man bygger hytter ved sjøen, nettopp fordi båt og sjølivet er viktige rekreasjonsformer for folk. Når man da har en strandeieendom er det viktig å kunne ha komme uhindret til den med båten sin, slik at man kan benytte seg av muligheten for fritidsfiske og båtturer. I og

---

<sup>18</sup> Myklebust (2010) s. 244



med at folk har større båter, vil også behovet for tilflottsretten endre seg noe, man vil få behov for større plass for å manøvrere båten. Denne situasjonen ble det tatt stilling til i Gulatings lagmannsretts dom LG 2008 130057. Saken gjaldt krav om flytting av småbåtanlegg som følge av påstått krenkelse av naboens tilflottsrett. Det var tidligere benyttet tilflott til mindre båter av 14-15 fots størrelse. Mens planen var å tilrettelegge for tilflott til båter rundt 30 fot. Lagmannsretten godtok en slik utvikling i størrelsen på båtene og dermed større behov for tilflott fordi utviklingen var etter Lagmannsrettens syn: ”påregnelig og omfattes av brukets strandrettigheter.” Men Lagmannsretten kom med en viktig presisering: Naboene kunne få tilflottsrett til båter av en slik størrelsesorden så lenge det ikke stred mot andres strandrettigheter. I denne saken ser man tydelig tilflottsrettens dynamiske karakter, som tilpasses etter tiden vi lever i. Lagmannsretten støttet seg også til tingrettens syn vedrørende tilflottrettens dynamiske karakter: ”Med dagens utvikling innen spesielt fritidsbåter, kan det i alminnelighet ikke sies unormalt å ha større båter enn 14-15 fot....Det er ... grunn til å betrakte en utnyttelse av tilflottsretten som et naturlig supplement til landeiendommen og også en klar betydning for denne, både verdimessig og bruksmessig. Det ville være et for stort inngrep i bnr. 85s rettigheter å anse tilflottsretten som kun begrenset til båter på 14-15 fot.”

Videre finnes det i denne sammenheng grunn til å vise til Høyesteretts dom inntatt Rt 1987 629: Denne saken dreide seg om hvorvidt bryggen for et havneanlegg var i strid med naboens tilflottsrett, rett til fortøyning og baderett. Her kom Høyesterett til at denne strandretten var viktig for eieren, da eiendommene ble ervervet nettopp på bakgrunn av strandretten og at baderetten var av vesentlig betydning for eiendommens økonomiske verdi. Bademulighetene ble av Høyesterett ansett å være sterkt redusert som følge av havneanlegget og konstaterte dermed en krenkelse av strandretten. Bryggen måtte fjernes slik at den ikke var i veien for naboens strandrettigheter.

Strandretten har ikke et absolutt vern, det må dreie seg om en påregnelig eller faktisk utnyttelse av strandretten for at den skal ha vern. I Rt 1996 1457 kom Høyesterett til at strandretten ikke var krenket. I denne saken dreide det seg om hvorvidt et flytebryggeanlegg for 34 småbåter innebar en krenkelse av tilflottsretten. Her kom Høyesterett til at vern for interes-

ser som ikke innebar aktiv bruk av sjøområdet ikke hadde vern, slik at flytebryggeanlegget ikke innebar en krenkelse av motpartens strandrett.

For at en del av de beføyelser som inngår i strandretten skal ha vern kan en altså si at det må dreie seg om en aktiv eller påregnelig bruk av disse beføyelser. Dette står i en viss motsetning til eiendomsretten, hvor det grunnleggende er at det ikke gjelder noen plikt til aktiv bruk eller utnyttelse. Man taper ikke eiendomsretten selv om den ikke nyttes. Dette kan imidlertid ikke gjelde for alle elementer som inngår i strandretten. En kan for eksempel ikke forvente at strandeieren hele tiden skal benytte seg av baderetten for at den skal ha vern. Derimot som ovennevnte sak viser, kan man ikke påberope seg at for eksempel et båtfeste som man aldri før har brukt, eller er ikke påregnelig at vil bli tatt i bruk, skal ha vern. Det vises nærmere til drøftelsen i oppgavens punkt 2.4.2.

### 2.3.2 Utfyllings- og utbyggingsretten

Utfyllings og utbyggingsretten er som nevnt i oppgavens punkt 1.5.2 strandeierens rett til å fylle ut og bygge ut i sjøarealet utenfor eiendommen.

Utgangspunktet er at en strandeier har en rett til å bygge kai, molo og å fylle ut sjøareal for å tilegne seg mer landareal, denne retten gjelder også utenfor eiendomsgrensen i sjøen, som for de andre strandrettighetene.

Disse rettighetene ble forsøkt lovfestet i utkast til lov om eiendomsgrenser og administrative inndelingsgrenser.<sup>19</sup> I lovutkastets § 16 heter det: ”Strandeigaren har retten til å gjere oppfylling og setja opp bryggje og anna byggverk framfor sitt land, også utanfor den grense som fylgjer av § 13.

Det same gjeld retten til å ha fast oppankringsplass for båt eller skip eller liggjeplass for flytebryggjer og liknande.

I fjord, våg eller sund må tiltak som nemnt i første eller andre stykke ikkje stengja mei renne ein tredjedel av breidda mot strand som andre eig, rekna frå strandkant til strandkant i

---

<sup>19</sup> NOU 1988:16 s.94

samsvar med §13.” Loven ble ikke vedtatt, men har blitt brukt som tolkningsmoment av juridiske forfattere.

Utfyllings- og utbyggingsretten er underlagt flere begrensninger, det er kanskje den strandrettigheten som har svakest vern i møte med andre offentlige interesser. At utfyllings- og utbyggingsretten kan ha et svakt vern ovenfor andre offentlige interesser viser blant annet Rt 1989 285 ”Os-båtklubb.” Denne saken dreide seg om hvorvidt en båtklubb kunne ha fritidsbåter liggende ut fra flytebrygger fra egen eiendom og ut fra gangvei som båtklubben hadde anlagt utenfor strandlinjen til naboeiendommen. Konflikten var mellom tre fiskerlag og en båtklubb. Her støttet Høyesterett seg til lagmannsrettens syn vedrørende den foretatte utbygging:” den foretatte utbygging ”ikke ligger i den sentrale kjerne av grunneierretten... utbyggingsrettens ”betydning for grunneieren er dermed gjerne mer begrenset og kan vel sies i sin alminnelighet å være mindre beskyttelsesverdig overfor konkurrerende tiltak.” Strandrettens betydning ble veid opp almene interesser som fiskerinæringen i området representerte. Momenter som var av betydning var at det er viktig å prioritere ”..kystfiskets betydning som næringsgrunnlag og som en viktig faktor for bosetting i kyststrøkene.” Fiskerne var presset av at kystsonen ble brukt til flere og flere formål fremfor fisket. På tross av dette fikk båtklubben medhold i sin utbyggingsrett. Dette ble begrunnet med at den umiddelbare bevisføring i lagmannsretten ”fant ..at det ikke var sannsynliggjort en bruksutøvelse ”i et slikt omfang og av en slik styrke og fasthet og økonomisk betydning for dem, at deres bruk av Vargavågen som kastevåg eller låssettingsplass, rettslig sett skulle kunne begrense Os båtklubbs rett til i egenskap av strandberettiget å foreta den utbygging av sitt anlegg i Vargavågen som saken gjelder.” Dersom tilfellet hadde vært motsatt, altså at det var sannsynliggjort en slik bruksutøvelse som nevnt ovenfor, måtte slik jeg ser det, båtklubbens utbyggingsrett ha veket til fordel for fiskerlagets interesser.

### 2.3.3 Byggeforbudet i 100- metersbeltet langs sjøen som skranke for utfylling- og utbyggingsretten

I utgangspunktet har ikke strandeieren rett til å fylle- og bygge ut i sjøarealet utenfor sin strandeendom. Dette følger av plan og bygningsloven § 1-8(2).

Grunnen til at vi har byggeforbud i strandsonen er for å ivareta allmennhetens interesser, slik at strandsonen ikke blir privatisert og gjort utilgjengelig for folk flest.<sup>20</sup>

Ordlyden i plbl § 1-8(2) sier at tiltak som fremgår av § 1-6(1) ikke kan tillates oppført i 100 meters-beltet langs sjøen. Unntaket er fasadeendringer, noe av grunnen til dette kan tenkes at det ikke innebærer noen ytterligere bebyggelse som går ut over allmennhetens rett til ferdsel.

Med tiltak etter § 1-6(1) menes ”..oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og opprettelse og endring av eiendom..”

Tiltaksbegrepet og dermed byggeforbudet favner altså meget vidt i plbl. Forbudet innebærer en vesentlig innstramming av byggeforbudet i plbl fra 1985. Dette er i tråd med det offentliges fokus på å beskytte allmennhetens tilgang til strandsonen.

Byggeforbudet langs 100 meters beltet i plan- og bygningslovene fra 1985 og 2009 er en videreføring fra den midlertidige ”Strandloven,”<sup>21</sup> slik at rettspraksis vedr den opphevede strandloven fremdeles vil ha relevans ved løsning av rettsspørsmål omkring plbl § 1-8(2).

### 2.3.4 Kan den enkelte kommune tillate utbygging innenfor 100 meters-beltet på tross av byggeforbudet etter plbl § 1-8(2)?

Plbl § 1-8(3) er et unntak fra byggeforbudet i § 1-8(2). Etter denne bestemmelse kan den enkelte kommune fastsette annen byggegrense eller reguleringsplan. Dette kan skje i med-

---

<sup>20</sup> Frode A. Innjord. Plan- og bygningsloven med kommentarer 2010 s. 26

<sup>21</sup> Lov 25.06.1965 nr 5 (opphevet).

hold av § 11-9 nr. 5 som tillater kommunen å vedta bestemmelser til kommuneplanens arealdel til blant annet byggegrenser, dermed kan en kommune i arealplan tillate strandeieren å fylle og bygge ut i sjøarealet utenfor stranden. Men likevel skal kommunen ta ”..særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap, og andre allmenne interesser” jf ordlyden i plbl § 1-8(1). Hvis en strandeier da skal få utøve sin rett til utfylling og utbygging vil det stride mot formålet til strandsonevernet. Det er også lagt til grunn i forarbeidene til plbl at i områder med sterk konkurranse om strandsonen bør strandsonevernet og dermed byggeforbudet håndheves strengt.<sup>22</sup> Men forarbeidene åpner for bygging så fremt det er tale om områder som ikke har verdi for andre formål som blant annet friluftsliv og landbruk. I forskrift fastsatt ved kgl. Res av 25.mars 2011 heter det blant annet at: ”Nye bygninger bør trekkes så langt unna sjøen som mulig, og utvidelse av eksisterende bygninger skje i retning bort fra sjøen.”<sup>23</sup> Etter forarbeidene ser det med andre ord ut til at strandeierens rett til utfylling og utbygging er temmelig snever, og således har et svakt rettsvern i møte med andre, særlig allmenne interesser.

Plbl § 1-8 (4) oppstiller også et unntak fra byggeforbudet. Bestemmelsen tillater ”der kommunen i kommuneplanens arealdel har tillatt oppføring av nødvendig bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs..”

Ut i fra bestemmelsens ordlyd har nok en virksomhets utfyllings- og utbyggingsrett et sterkere rettsvern, enn for eksempel en privatperson som vil fylle ut sjøarealet på hytte/ bolig-tomten sin.

Den ovennevnte forskrift er å anse som intern instruks for forvaltningen og får dermed ikke direkte rettsvirkning overfor borgerne. For strandeierne vil det derimot ha indirekte betydning for utøvelsen av utfylling- og utbyggingsretten i sjøarealet. Formålet med retningslin-

---

<sup>22</sup> Ot. prp nr. 32 2007-2008 s. 174

<sup>23</sup> Forskrift ved kgl res av 25. Mars 2011 nr. 335, jf plbl § 6-2(1).

jene er å ”ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen,”<sup>24</sup> dette er i tråd med det stadig økende presset på strandsonen og således byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen. Noe av poenget med retningslinjene ligger i selve tittelen, nærmere bestemt ordlyden ”differensiert.” Med dette menes at byggeforbudet skal håndheves strengere i områder langs kysten hvor det er særlig behov for det, mens det i områder hvor det ikke er like stort press på strandsonen, skal kunne dispenseres noe lettere fra det generelle byggeforbudet i plbl § 1-8(2). Grunnen til at det trengs en differensiering er at det i visse områder langs kysten har blitt praktisert en litt vel slepphendt adgang til å tillate oppføring av bygg i strandsonen, på tross av at det er et stadig økende press på arealene langs sjøen. Det er områder langs kysten som har et større behov for en strengere praktisering av byggeforbudet enn andre områder, derfor vil det være uheldig om søknader om dispensasjon fra byggeforbudet behandles likt langs hele kysten. Den geografiske inndelingen er delt i tre: Kystkommunene i Oslofjordregionen, Andre områder der presset på arealene er stort og områder med mindre press på arealene.

Den enkelte kommune må legge planretningslinjene til grunn ved utarbeidelse av kommunale planer og behandling av dispensasjonssøknader, mens det er opp til fylkeskommunene å følge retningslinjene i de regionale planene. På grunnlag av de differensierte planretningslinjene kan strandeierens utøvelse av strandretten, på tross av det generelle byggeforbudet i plbl § 1-8(2) slå ut forskjellig alt etter som hvilken geografisk sone man har strandarealer i.

Konsekvensene av de statlige planretningslinjene innebærer altså at strandeieren i for eksempel Sogn og Fjordane, som tilhører den sonen hvor det er en ikke fullt så streng adgang til å dispensere fra byggeforbudet, kan lettere få dispensasjon fra byggeforbudet for å benytte seg av sin utfylling- og utbyggingsrett. Dermed kan strandeierens utfylling- og utbyggingsrett potensielt ha mindre økonomisk verdi i Oslofjordområdet som tilhører det området hvor byggeforbudet skal praktiseres strengest, enn for eksempel i Sogn og Fjordane.

---

<sup>24</sup> [http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/lover\\_regler/retningslinjer/2011/differensiert-forvaltning-strandsonen.html?id=636763](http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/lover_regler/retningslinjer/2011/differensiert-forvaltning-strandsonen.html?id=636763)

Som drøftelsen ovenfor viser, har strandeierens utfyllings og utbygningsrett et svakt vern i møte med andre offentlige interesser, jf byggeforbudet i § 1-8(2). Unntaket i bestemmelsens fjerde ledd synes å gi virksomheter et sterkere vern. For øvrig må strandeieren søke om dispensasjon for å kunne benytte seg av utfylling- og utbyggingsretten, etter plbl § 19-1, jf § 19-2.

### 2.3.5 Kan strandeieren bli tilkjent erstatning som følge av tap av utfyllings- og utbyggingsretten med hjemmel i Grunnloven § 105?

Offentlige planer og vedtak som medfører at strandeieren ikke kan benytte sjøområdet utenfor eiendommen anses ikke som en avståelse av eiendomsrett, men en rådighetsbegrensning. I henhold til rettspraksis skal det svært mye til for tilkjenne erstatning som følge av en rådighetsinnskrenkning. En sentral dom på dette området er den enstemmige plenumsdommen fra Høyesterett inntatt i Rt 1970 67 (Strandlovdommen).

Saken dreide seg om spørsmålet om hvorvidt eieren av stor strandeiendom som i sin helhet ble rammet av byggeforbudet hjemlet i den midlertidige strandloven var berettiget erstatning fra staten med hjemmel i Grunnlovens § 105. I dommen ble det av Høyesterett lagt avgjørende vekt på at byggeforbudet var midlertidig, da den kom til at strandeieren ikke hadde krav på erstatning, men uttalelsene i dommen får som nevnt relevans, siden byggeforbudet i strandsonen er videreført i den gjeldende plan- og bygningsloven.

Etter Grunnloven § 105 ytes det full erstatning til den som må avstå eiendom til staten. Utgangspunktet er at man taler om en hel eller delvis *avståelse* fra eierens side og en *tilegnelse* av eiendommen fra statens side. I denne saken var det ikke snakk om en avståelse eller tilegnelse, men en båndleggelse for grunneieren i form av et byggeforbud. Førstvoterende strandlovdommen støttet seg til Assessor Siewers uttalelser fra byretten inntatt i Rt 1914 177: ”Annerledes staar saken, hvor der ikke er tale om en avståelse eller tilegnelse, men om saadanne bestemmelser, som av almene hensyn, i samfundets interesse sigter til at regulere eiendomsraadigheten, uten at der sker nogen overførelse til andre.” I Rt 1970 67 var det altså tale om en rådighetsinnskrenkning, nemlig det at strandeieren med hjemmel i strand-

loven ble ilagt et byggeforbud. At en ikke kunne få tilkjent erstatning for en slik rådhetsinnskrenkning fant Førstvoterende i strandlovdommen igjen støtte i Rt 1918 403, som mente at det i tråd med samfunnsutviklingen var behov for slike reguleringer over fast eiendom, begrunnet i ”sociale problemer og motsætninger (som vil) melde sig med voksende styrke.” Dermed får man behov for stadig mer regulering fra det offentlige i form av reguleringsplaner, jf uttalelsen: ”Det ligger også i dennes natur, at baandene paa eiendomsreadigheten efterhaanden vil strammes betydelig.” En rådhetsinnskrenkning av nevnte art kan dermed ikke utløse erstatning med hjemmel i Grl § 105.

Som det fremgår av Strandlovdommen er byggeforbudet i strandsonen en slik samfunnsutvikling som assessor Siewers forutsatte allerede i 1918. Det er også på flere andre områder godtatt at verdiforandringer som skyldes regulerende inngrep av samfunnsmessig art. Dette må aksepteres som erstatningsfrie inngrep. Som det også konstateres i strandlovdommen er hovedregelen i ekspropriasjonsrett at det ikke gis erstatning for rådhetsinnskrenkninger. Det skal i så fall mye til, for å tilkjenne erstatning for rådhetsinnskrenkninger etter Grl § 105. For Førstvoterende i strandlovdommen var det to forhold som hadde avgjørende betydning vedrørende byggeforbudet i forhold til Grl § 105, nemlig at byggeforbudet var tidsbegrenset, ”.. og formålet med det er å gi myndighetene den nødvendige tid til å utforme arealdisponeringsplaner hvori også strandstrekningene er med.”<sup>25</sup>

Det ble også nevnt i strandlovdommen at det var ”overveiende sannsynlig at når den opphører, blir de avløst av en permanent lov.”

Det var nettopp det som skjedde ved ikrafttreddelsen av plbl i 1985, dernest videreført og innskjerpet i plbl fra 2009. Heller ikke ved plbl er det tilkjent erstatning for slik rådhetsinnskrenkning som var gjenstand for drøftelse i strandlovdommen. Det nevnes i denne dommen at formålet med byggeforbudet er blant annet å sikre allmennhetens friluftsinnteresser, både med badeplasser, campingplasser og rett til ferdsel langs stranden. En bebyggelse av strandsonen vil bidra til vanskeliggjøre allmenhetens friluftsinnteresser. Det ble lagt avgjørende vekt blant annet på de nevnte forhold da Høyesterett kom til at strandlovens

---

<sup>25</sup> Rt 1970 67



byggeforbud ikke utløste et erstatningskrav med hjemmel i Grl § 105. I og med at strandeie-rens utfylling- og utbyggingsrett går tapt som følge av byggeforbudet i plbl, kan strandeie-ren blir påført et økonomisk tap. Men til dette sier førstvoterende i Strandlovdommen føl-gende: ”De øyeblikkelige økonomiske muligheter som eierne hindres i å utnytte, er knyttet til og er utslag av nettopp den utvikling som allment er erkjent å være uheldig, og som lo-ven tar sikte på å stoppe.”

I dommen legges det til grunn at: ”Utgangspunktet må være at lovgivningens regulering av eierrådigheten normalt ikke påfører det offentlige erstatningsplikt, og at det – for så vidt ingen avståelse blir krevd – skal meget til før det må betales erstatning etter prinsippet i Grunnlovens § 105.”

Det må på bakgrunn av blant annet denne plenumsdom utvilsomt kunne legges til grunn at utfyllings- og utbyggingsretten som alt overveiende hovedregel, ikke har erstatningsrettslig vern i forhold til lover som begrenser fremtidig utnyttelse av sjøområdet etter Grl § 105.

Tilsvarende synspunkt må også legges til grunn for offentlige planer som begrenser den fremtidige utnyttelse av strandretten. Det finnes i denne sammenheng tilstrekkelig å vise til Høyesteretts avgjørelse inntatt i Rt 2005 469 (Elstad og Aurmoen). Denne sak gjaldt spørsmålet om erstatning for rådighetsbegrensninger i et landskapsvernområde, hvor form-ålet med planen var å bevare særlige landskapselementer. Høyesterett oppsummerte under henvisning til lagmannsretten rettsstillingen slik: ”Det er grunneiernes interesse i å nyttig-gjøre seg sin eiendoms ressurser som skal avveies mot de offentlige interesser som begrun-ner rådighetsforbudet.” Høyesterett har klart slått fast at det i tilfeller er et absolutt krav at rådighetsinngrepet er vesentlig sett i forhold til eiendommens totale utnyttelsesmuligheter. Det er videre klart slått fast at det ikke er tilstrekkelig for å utløse erstatning, at inngrepet er vesentlig. De motveiende samfunnsmessige hensyn kan føre til at grunneieren ikke får er-statning selv for meget bastante inngrep. Særlig hvis vernehensynet er tungtveiende, og de

tiltak som det kreves erstatning for, er irreversible og kontrære i forhold til verneinteressene, vil det etter Høyesteretts praksis være ytterst liten plass for erstatning.”<sup>26</sup>

Som det fremgår derav vil bedømmelsen av erstatningsspørsmålet bero på en helhetlig interesseavveining. Videre at det skal svært meget til for at en grunneier skal bli tilkjent erstatning, dersom rådighetsforbudet i planen er motivert ut fra samfunnsmessige hensyn om å bevare landskapet ubebygget.

Det kan ikke ses at det foreligger reelle hensyn som skulle tilsi at strandretten skal ha et sterkere erstatningsrettslig vern, enn eiendomsretten mot denne type rådighetsbegrensninger i reguleringsplaner. Strandeieren må følgelig som alt overveiende hovedregel, finne seg i at utfyllings- og utbyggingsretten bortfaller som følge av at nye offentlige reguleringsplaner gjør sjøområdet ubebyggelig.

### 2.3.6 Utfyllings- og utbyggingsrettens utstrekning i sjøen

Den sentrale problemstillingen i dette punktet vil være å drøfte den privatrettslige utstrekning av strandeierens utfyllingsrett i strandsonen og ut over i sjøen. Det er særlig to typer privatrettslige konfliktsituasjoner som er vanlige i tilknytning til utfyllingsretten. For det første oppstår det ofte privatrettslige konflikter mellom naboeiendommer som grenser til sjø. Spørsmålet er her hvorvidt utfyllingsretten krenker naboeiendommens strandrettigheter, eventuelt kommer i strid med nabolovens bestemmelser.

Den andre konfliktsituasjonen som i særlig grad har aktualisert seg i nyere tid, er mellom strandeierens utfyllingsrett og allmennhetens interesser i å kunne benytte strand-/sjøområdet til fritid- og rekreasjonsformål. Denne konfliktsituasjonen vil bli drøftet nærmere i punkt 2.3.11.

Et fellesspørsmål for begge de nevnte konflikttyper vil være hvor langt strandeieren har rett til å foreta utfylling i sjøen ut over den alminnelige eiendomsgrense. I utkast til lov om

---

<sup>26</sup> Plan- og bygningsrett del I. (2010) s. 406-407

eigedomsgrenser og administrative inndelingsgrenser,<sup>27</sup> ble det foreslått å lovfeste følgende generelle grense for utfyllingsgrense ut over i sjøen:

§ 16:

”Strandeigaren har rett til å gjere oppfylling og setja opp bryggje og anna byggverk framfor sitt land, også utanfor den grense som fylgjer av § 13.

Det same gjeld retten til å ha fast oppankringsplass for båt eller skip eller liggjeplass for flytebryggjer og liknande.

I fjord, våg eller sund må tiltak som nemnt i første eller andre stykke ikkje stengja meir enn ein tredjedel av breidda mot strand som andre eig, rekna frå strandkant til strandkant i samsvaret med § 13.”

Dette lovforslaget ble som nevnt ikke vedtatt. Det gjelder dermed i dag ingen lovbestemt grense for utfyllingsretten ut over sjøen. Etter mitt syn vil det heller ikke foreligge behov for å lovfeste en slik geografisk yttergrense for utfyllingsretten. Som redegjort for ovenfor i punkt 2.3.2 er utfyllingsretten betinget av at det foreligger offentlige områdeplaner/ godkjenninger som tillater dette. Den geografiske yttergrensen for utfyllingsretten bør bero på en dynamisk og konkret interesseavveining i forbindelse med utarbeidelse med de offentlige arealplaner, og ikke gjøres til gjenstand for en statisk lovbestemt grense.

Det klare utgangspunkt må være at utfyllingsretten ikke må krenke eiendoms- eller strandretten til naboen.<sup>28</sup>

Utfyllingen kan således ikke foretas ut over den grense som angir naboens private eiendomsrett i sjøen. Videre er det i juridisk teori med støtte i rettspraksis hevdet at det privatretslige utgangspunkt må være at strandeieren har rett til å foreta utfylling i sin egen ”sektor” av sjøområdet, (det såkalte ”sektorprinsippet”). Med ”sektor” forstås den del av sjøom-

---

<sup>27</sup> Nou 1988:16 s. 94

<sup>28</sup> Lunde (1998) s. 734

rådet som faller innenfor grensene for eiendommen, når de føres videre ut over i sjøen fra det område som er underlagt privat eiendomsrett, etter de prinsipp som gjelder for fastlegging for grenser mellom naboeiendom som grenser til vassdrag.

Det vises i denne anledning blant annet til Tore Lundes artikkel<sup>29</sup> med videre henvisning til Rg 1952 47, Rt 1961 1114, Rt 1983 1154 og Rt 1989 902.

Utgangspunktet er med andre ord at utfyllingsretten kan gå ”kant i kant” med sektorgrensene, slik at strandeieren har utfyllingsrett i hele sektoren i sjøen.<sup>30</sup>

Sektorprinsippet kan imidlertid ikke være noe mer enn et utgangspunkt. For det første vil strandeieren ikke ha et absolutt krav på å fylle ut innenfor denne sektoren. For det andre kan det også tenkes unntakstilfeller hvor strandeieren har rett til utfylling ut over egen sektor.

For så vidt angår retten til utfylling eller utbygging innenfor egen sektor, må det foretas en konkret vurdering om hvorvidt tiltaket kan tenkes å være i strid med naboens strandrettigheter. Et særlig praktisk eksempel på slike unntak vil være dersom naboeiendommens tilflottsrett blir vesentlig vanskeliggjort eller går tapt som følge av en utfylling etter ”sektorprinsippet.” Det vises denne forbindelse blant annet til ”Oksvaldommen” inntatt i Rt 1987 629 hvor Høyesterett på side 634 i dommen blant annet uttaler: ”Sjørdals strandrett er krenket av andelslaget selv om båthavnen ikke fysisk strekker seg inn i den sektor av sjøen som fremkommer når grensene for hans badehusparsell forlenges ut i vannet.” Videre uttales ble andelslaget tilpliktet ”..å flytte båthavnen så langt det er nødvendig for at Wagner og Sjødal skal kunne nyttegjøre seg de beføyelser som inngår i strandretten, og som etter bevisførselen er krenket.”

Også en avgjørelse inntatt i Rt 1996 1457 (Tokenesdommen) uttaler Høyesterett at utfylling innen egen sektor ikke vil kunne tillates dersom plasseringen vil medføre for store negative konsekvenser for tilflottsretten.

---

<sup>29</sup> Lunde (1998) s. 735 flg

<sup>30</sup> Lunde (1998) s. 735

Oppsummert må det kunne konstateres at sektorprinsippet kun har selvstendig betydning for utfyllingsretten, dersom en utfylling innenfor sektoren etter en konkret vurdering ikke krenker naboeiendommenes strandrett.

Spørsmålet blir så om sektorprinsippet gjelder absolutt i den forstand at utfylling ikke er tillatt utenfor grensene for den aktuelle strandeiendoms egen sektor av sjøarealet.

I juridisk teori (Austenå og Nordtveit) har det vært hevdet at man skal operere med et absolutt forbud mot å overskride grensene for sin egen sektor i sjøen, og mener å ha støtte i rettspraksis, blant annet fra den nevnte Rt 1961 1114.<sup>31</sup>

Lunde er imidlertid av den oppfatning at det ikke kan utledes en så absolutt skranke fra rettspraksis og henviser i denne anledning til at avgjørelsene det vises til dreier seg stort sett om grenseoverskridelse nært land. I Høyesteretts dom inntatt i Rt 1989 902 dreide det seg om en sektoroverskridelse i større avstand fra land (omtrent 124 meter fra land). Flertallet la til grunn at overskridelsen ikke kunne skje utenfor den aktuelle strandeiendoms egen sektor. Lunde gir imidlertid uttrykk for det syn at heller ikke denne dom kan regnes som et prejudikat for at det gjelde et absolutt forbud mot at strandeieren i noen tilfeller kan etablere utfyllingstiltak utenfor egen sektor. Som begrunnelse viser han til at den nevnte sak hvor uttalelsen ble gitt gjaldt spesielle forhold for små sjø-eiendommer med trange atkomstmuligheter (trange ”korridorer”). Derne st viser han til at utfallet ikke ville blitt det samme dersom overskridelsen ikke ville hatt noen konsekvenser for naboeiendommenes strandrettigheter. Lunde gjør seg til talsmann for at det også ved spørsmålet om overskridelse av sektorprinsippet må foretas en konkret helhetsvurdering av hvorvidt dette krenker naboeiendommenes strandrettigheter. På denne bakgrunn konkluderer han med at heller ikke den sistnevnte dom kan anses som et prejudikat for at det gjelder et absolutt forbud mot at strandeieren kan etablere et utfyllingstiltak utenfor egen sektor.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> Lunde (1998) s. 738

<sup>32</sup> Lunde (1998) s. 739

På grunnlag av ovennevnte må det kunne konkluderes med at en strandeier ikke har et absolutt krav på å fylle- bygge ut innenfor sin egen sektor selv om dette er tillatt i henhold til offentlig plan. Også en utfylling/ utbygging innenfor egen sektor vil således være betinget av at naboeiendommenes strandrettigheter ikke blir krenket.

Derimot er det mye som taler for at sektorprinsippet må anses absolutt i den forstand at en strandeier ikke kan overskride sin egen sektor ved utfylling- utbyggingstiltak nær land. Ved ”sektoroverskridelse” som skjer lengre ut i sjøen kan imidlertid ikke rettstilstanden sies å være endelig avklart. Basert på foreliggende rettspraksis må det kunne konkluderes at det også ved grenseoverskridelser lengre ut i sjøen skal meget til for at en grenseoverskridelse skal kunne aksepteres, jf Rt 1989 902.

### 2.3.7 Anleggseiendom

I forbindelse med utfyllingsretten finnes det grunn til å nevne den rettslige nydannelse som er nå er kommet ved at det nå er åpnet adgang til å etablere en såkalt ”anleggseiendom” også i eierløs sjøgrunn.

I henhold til matrikkelloven er det nå anledning til særskilt registrering av enheter som består av volum over eller under jordoverflaten og varig fast forankret anlegg i sjøgrunn i kystnært område. Eksempler på slike enheter kan være en fast forankret småbåthavn, eller en undersjøisk parkeringshall tilknyttet et byggeprosjekt på land. Slike volum er i matrikkelloven betegnet som anleggseiendom.

Anleggseiendom er en matrikkelenhet som kan opprettes etter matrikkelloven, jf lovens § 5(1)litra b. Formålet med registrering av fast eiendom er etter matrikkellovens § 1 å ”sikre tilgang til viktige egedomsopplysninger.” Loven har samme geografiske virkeområde som plan og bygningsloven, altså en nautisk mil utenfor grunnlinjene og kommer følgelig også til anvendelse på utbygging i sjøarealet.

En anleggseiendom kan også registreres i eierløs sjøgrunn, for eksempel til vindmøller, kunstige øyer osv. Dermed får arealer i eierløst sjøområde et eget gård- og bruksnummer.

Matrikkelloven har ingen egne materielle regler som fastsetter betingelsene for at et tiltak skal kunne godkjennes som en anleggseiendom i sjøen, men viser i til reglene om byggetillatelse i plan og bygningsloven.

Etablering av en anleggseiendom i sjøarealet er således avhengig av en offentlig tillatelse, dette følger direkte av matrikkelovens § 11(1)1, som er en særregel for anleggseiendom i matrikkelloven. Tillatelsen til å oppføre en anleggseiendom kan altså da bare skje i kraft av en offentlig tillatelse. Forarbeidene til matrikkelloven legger til grunn at eieren av en anleggseiendom får tilsvarende rettslig stilling som en som har eiendomsrett til en "vanlig" grunneiendom.

Dette innebærer som hovedregel at en eier av en registrert anleggseiendom, for eksempel en fast forankret småbåthavn i eierløst sjøområde, kan foreta de rettslige disposisjoner som en eier av en "vanlig" grunneiendom. Rettighetshaveren kan da for eksempel registrere anleggseiendommen i matrikkelen og vil dermed ha rett til å foreta alle rettslige disposisjoner så som, selge, leie ut, pantsette mv. På denne måten vil også utbygger kunne oppta lån med pantesikkerhet i anleggseiendommen. Disse rettsbeføyelsene som rettighetshaveren etter tillatelsen da oppnår som matrikkelinnehaver, vil dermed være unike i forhold til de andre strandrettighetene som ikke er undergitt registrering i offentlig register. Dermed vil for eksempel en strandeier som får tillatelse til oppføring av anleggseiendom i sin del sjøarealet, eller som omfattes av hans strandrett, potensielt få en stor økonomisk fordel.

### 2.3.8 Griper allemannsretten inn i strandretten?

Som nevnt i oppgavens punkt 2.3.2 er strandeierens rett til utfylling og utbygging i sjøarealet underlagt en rekke begrensninger. I dette avsnitt skal det drøftes hvorvidt allemannsretten griper inn i strandeierens utfyllings- og utbyggingsretten.

### 2.3.9 Generelt om allemannsretten

Det finnes ikke en legaldefinisjon av begrepet ”allemannsrett.”

Allemannsretten benyttes normalt som både en samlebetegnelse på rettsområde, og på de rettigheter alle og enhver har til ferdsel, opphold og annen aktivitet i naturen, uavhengig av eiendoms- rettighetsforhold til grunnen. Allemannsretten gjelder både for sjø- og landarealet.<sup>33</sup>

De rettigheter som i hovedsak inngår i allemannsretten, ferdsel,- opphold,- og høstingsretten er hovedsakelig hjemlet i friluftsløven og vannressursloven.

Det følger av begrepet ”*allemannsrett*” i seg selv at rettssubjektet er alle og enhver. Dette kan man si kommer til uttrykk i fril § 2(1) som gir ”enhver” rett til å ferdes i utmark. Allemannsretten er også av en dynamisk art som endrer seg med samfunnsforholdene for øvrig, Høyesterettspraksis bidrar stadig til å endre eller utvide innholdet i allemannsretten.

### 2.3.10 Kort om hvordan allemannsretten generelt kan få betydning for strandretten

Hva angår strandretten så er altså ikke strandeieren alene om å benytte seg av sjøarealet utenfor eiendommen. Allemannsretten gjelder uavhengig av hvem som er eier og hvem som har særrettigheter til grunnen.

De rettighetene for allmennheten som er aktuelle som skranke for strandeierens utøvelse av strandretten er blant annet den lovbestemte rett til ferdsel, laksefiske, bading og atkomst med båt.

---

<sup>33</sup> Reusch (2012) s. 13 flg



#### 2.3.10.1 Kort om ferdselsretten i sjø

Retten til å ferdes både til sjøs- og til lands er det mest grunnleggende element av allemannsretten, og er den allemannsrett som har lengst historisk forankring til sjøs.<sup>34</sup>

Hovedregelen om ferdselsretten til sjøs fremkommer av fril § 6(1)1: ”På sjøen er ferdsel med båt fri for enhver.” Strandeieren er likevel gitt en bortvisningsrett etter bestemmelsen om ferdselskultur fril § 11. Bestemmelsens første ledd sier blant annet at: ”Enhver som ferdes eller oppholder seg... på sjøen utenfor, skal opptre hensynsfullt og varsomt for ikke å volde skade eller ulempe for eier..” Hvis den som ferdes eller oppholder seg i sjøen utenfor annen manns grunn ikke opptre hensynfullt, kan strandeieren vise bort vedkommende etter bestemmelsens annet ledd. Bortvisningsretten gjelder uavhengig av om vedkommende oppholder seg på sjøen underlagt privat eiendomsrett, eller oppholder seg utenfor i eierløs sjøgrunn, det mener jeg fremgår i bestemmelsens annet ledd ved ordlyden: ”grunnens eier eller *bruker* har rett til å vise bort folk.” (Min utheving). Grunnens bruker kan altså være strandeieren sin utøvelse av strandretten i eierløs sjøgrunn, dette er dermed en del av strandrettens vern mot utøvelse av allemannsretten. Dersom vilkårene i fril § 11 ikke er oppfylt, vil imidlertid allmennhetens rett til fri ferdsel innebære en begrensning i strandretten.

#### 2.3.10.2 Kort om oppholdsretten i sjø

Allmenhetens oppholdsrett er et naturlig supplement til ferdselsretten. I denne rett inngår for eksempel en rett til å landsette eller fortøye båt, bade, raste og sole seg.<sup>35</sup> De nevnte rettigheter fremkommer av fril §§ 7 – 9. I denne forbindelse er det verdt å nevne at disse elementer i allemannsretten vil stå vesentlig svakere i forhold til grunneierens næringsinteresser, jf Rt 2007 102 (Yxney/Ulrichsen), se nedenstående punkt 2.3.11.

---

<sup>34</sup> Reusch (2012) s.107 flg

<sup>35</sup> Reusch (2012) s. 122 flg

Private brygger og moloer er unntatt fra allmenhetens oppholdsrett. Dette følger av ordlyden i fril § 7 annet punktum: ”Det er ikke tillatt å nytte kai eller brygge uten eierens eller brukers samtykke.”

Hva angår ankring og fortøyning av båt, så er dette tillatt både på sjøareal som er underlagt privat eiendomsrett og det eierløse sjøarealet utenfor, slik at denne retten kan komme i konflikt med strandeierens strandrett.

Bortvisningsretten i fril § 11.2 får anvendelse også her.

Samspillet mellom allemannsretten og strandretten beror på en interesseveining, og det vil i følge Reusch: ”..fremstå som lite rimelig om oppholdsretten i fritidsbåter skal kunne utøves slik at strandeieren hindres i å komme til og fra sin egen eiendom med båt.”<sup>36 37</sup>

Allemannsretten er med andre ord ikke absolutt, den må blant annet vike for strandeierens rett til tilflott.

#### 2.3.10.3 Høstingsretten i sjø

Allmenhetens høstingsrett i sjø dreier seg i stor grad om retten til å fiske, opptak av skjell, krabbe, tang og tare m.v. Retten er ikke lovhjemlet i friluftsløven, men fremkommer blant annet av havressursloven § 2: ”Dei viltlevande marine ressursane ligg til fellesskapet i Noreg.”

Retten til visse former for laksefiske ”..med faststående bundne redskaper så langt hans grunn går,” er likevel en enerett for strandeieren, jf laksefiskloven § 16(1) b. Strandeieren har også etter bestemmelsens litra c enerett til laksefiske med visse typer redskaper også i eierløst sjøareal, jf ordlyden ”..Retten gjelder i den utstrekning dette må anses naturlig når hensyn tas til de stedlige forhold som bunnformasjoner og avstanden fra grunneierens eiendom til vedkommende fiskeplass, eller den sedvanemessige utøving av fisket”.

---

<sup>36</sup> Reusch (2012) s. 137

<sup>37</sup> Reusch (2012) s. 162-163

Formålet med denne bestemmelsen er at den uttømmende listen av redskaper krever større plass og et større dyp enn det som den alminnelige eiendomsrett i sjøen tillater.

Hensynet til verdiskapning i samfunnet har ført til at utnyttelsesmåter, slik som særskilte private fiskerettigheter har blitt omdannet ved lov, fra å være undergitt privat eiendomsrett til å være åpen for allmennheten.<sup>38</sup>

Et interessant spørsmål i denne sammenheng er i hvilken utstrekning strandeieren må tåle inngrep i de ovennevnte rettigheter til laksefiske, til fordel for allmennheten. Det vises til drøftelse av tilsvarende problemstillinger i forbindelse med utfyllings og utbygningsretten i punkt 2.3.5. Spørsmålet om en lovendring som medførte at strandeieren i vassdrag måtte dele sin enerett til fiske med andre uten erstatning, ble behandlet i Rt 2004 1985 (Laksefiskedommen).

Laksefiske i vassdrag var en enerett for grunneieren frem til en lovendring i 1992. Ved lovendringen ble barn under 16 år gitt rett til fiske uten fiskekort, med stang og håndsnøre i vassdrag.<sup>39</sup>

Forutsetningen etter lovbestemmelsen var at dette kunne skje uten at det ble ”til vesentlig fortrengsel for rettighetshavernes fiske” jf § 18(4).

Spørsmålet i laksefiskedommen var om denne tidligere enerett kunne innskrenkes på denne måte, uten at det ble utløst erstatningsplikt etter Grl § 105. Høyesterett kom frem til at rettighetshaveren måtte tåle denne rådighetsinnskrenkning uten erstatning. Som begrunnelse la Høyesterett avgjørende på unntaket i § 18(4). Høyesterett uttaler i denne forbindelse:

”Jeg ser det slik at det er denne som skal forhindre at barns fiskerett medfører et inngrep av en slik betydning at det utløser erstatningsplikt etter Grunnloven § 105. Grunneierens ulempe kan og skal på denne måten reduseres slik at den blir et mindre vesentlig inngrep som ikke utløser erstatning.”(dommens premiss 61).

På grunnlag av dommen må det kunne konstateres at strandeieren må finne seg i at sin enerett til visse former for fiske i så vel vassdrag som sjø, i en viss utstrekning må deles med

---

<sup>38</sup> Myklebust (2010) s. 113

<sup>39</sup> Myklebust (2010) s. 248

allmennheten gjennom ny lovgivning. Det fremgår imidlertid også forutsetningsvis av dommens premiss 61 at en etablert enerett til visse former for laksefiske ikke kan oppheves gjennom lov, eller arealplanlegging uten erstatning til rettighetshaver. En opphevelse av en slik enerett vil måtte anses som en tvangsavståelse fra eierens side, og en tilegnelse av det offentlige som gir erstatning etter Grl § 105.

Det vil selvsagt ikke være mulig å trekke en eksakt grense mellom hvilke inngrep i enerett til fiske som rettighetshaver må finne seg i uten rett til erstatning, og de begrensninger som må anses som en erstatningsbetingende ”avståelse” etter Grl § 105. Et ledende synspunkt i denne bedømmelse må være som også fremhevet av Høyesterett i Laksefiskedommen at hverken eiendomsretten eller allemannsretten er statiske, men vil endre seg i takt med samfunnsutviklingen. Et annet tungtveiende moment vil etter mitt syn være hvorvidt den aktuelle enerett er tatt i bruk eller ikke.

Etter min oppfatning må dette spørsmål vurderes/bedømmes på tilsvarende måte som ved bedømmelsen av erstatningsspørsmålet om begrensninger i eierrådighet på land. Det vises i denne anledning til drøftelsen i punkt 2.3.5 og de synspunkter som Høyesterett legger til grunn i Rt 1970 67 (Strandlovdommen).

På bakgrunn av det ovennevnte skal det etter mitt syn svært mye til for at en lov/planendring som medfører inngrep i en strandeieres enerett til fiske med visse redskaper i sjø, skal bli erstatningspliktige.

#### 2.3.10.4 Kort om begrensninger i strandretten til fordel for allemannsretten gjennom arealplanbestemmelser

Det tilføyes at allmennhetens rett til ferdsel og opphold i takt med stadig økende press på strandsonen/ sjøarealet i økende grad tilgodeses ved utarbeidelse av kommune- og reguleringsplaner i disse områder. Dette så vel med hensyn til regulering i kommunalplansammenheng av områder til ”grønnstruktur,” jf plbl § 11-7 nr. 3, og ”Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner,” jf plbl § 11-7 nr. 6, som ved fastsettelse av reguleringsbestemmelser for områder som åpnes for utbygning. Selv om kommuneplanens areal-

del ikke er direkte bindende for grunneieren, jf plbl § 11-6, vil nye skjerpede planer i strandsonen på sikt i realiteten innebære at allmennhetens interesser blir tilgodesett på bekostning av strandeierens rett. Selv i strandsoneområder som gjøres bebyggelig i plansammenheng, settes det av hensyn til allemannsretten sterke begrensninger med hensyn til utbygging blant annet av private brygger og moloer m.m.

### 2.3.11 Særlig om allemannsrettens betydning for utfylling- og utbyggingsretten

Høyesterett har bidratt til å klargjøre hvordan strandeierens utfylling- og utbyggingsrett står seg ovenfor allemannsretten ved noen anledninger. Nedenunder følger en drøftelse av rettspraksis knyttet til allemannsretten og strandretten.

I oppgavens punkt 2.3.2 siterte jeg fra Høyesteretts dom inntatt i Rt 1989 285. Denne avgjørelsen er sentral når man skal avgjøre en konflikt som kan oppstå mellom allemannsretten og grunneierens utøvelse av strandretten, nærmere bestemt strandeierens utbyggingsrett og allemannsretten til å fiske. Høyesterett sa seg enig i måten lagmannsretten hadde kommet til vedrørende utbyggingsretten da den sa at utbyggingen ”ikke ligger i den sentrale kjerne av grunneierretten.” Dermed kan man si at strandeierens utbygningsrett har et svakere vern i møte med andre interesser i strandsonen, eller som lagmannsretten sa det: ”..kan vel sies i sin alminnelighet å være mindre beskyttelsesverdig overfor konkurrerende tiltak.” Allemannsretten er et ”konkurrerende tiltak” som nevnt ovenfor, og dermed nyter bedre rettsvern ovenfor strandeierens utfylling- og utbyggingsrett.

Man kan likevel ikke si på et helt generelt grunnlag at utfylling- og utbyggingsretten har et svakere vern enn allemannsretten. Det beror som Myklebust sier, på en vurdering av hva slags strandrett det er tale om og hvor sterk denne retten er, vurdert opp mot de motstående interessene, for eksempel allmennhetens rett til å fiske.<sup>40</sup>

---

<sup>40</sup> Myklebust (2010) s. 257

Det er som tidligere nevnt også et krav til påregnelig utnytting, i den ovennevnte sak var ikke det fisket ansett som påregnelig og allemannsretten til fiske gikk tapt som følge av strandeierens utbygningsrett.

I tråd med vedtakelsen av byggeforbudet og de hensyn som plbl § 1-8(2) skal ivareta, har strandeierens rett til utbygging fått et svakere vern i ovenfor andre interesser. Hvor strand-eieren likevel har fått en offentlig byggetillatelse og oppført anlegg i sjøen, skal det fremde-les en del til for at privatrettslige regler fører til at utbyggingsretten går tapt fordi den er i konflikt med allemannsrettene som for eksempel bading og friluftsliv.<sup>41</sup>

I denne forbindelse kan Høyesteretts dom inntatt i Rt 2007 102 (Yxney/Ulrichsendommen) nevnes. Denne saken dreide seg om utøvelse av allemannsretten på noen mindre holmer utenfor Sandefjord. Høyesterett kom blant annet til at allmennheten hadde rett til å bade, rett til fortøyning/landsetting av båt, rasting og solbading etter en tolkning av frilufslovens bestemmelser vedrørende ovennevnte rettigheter. I premiss 70 i dommen sier førstvoterende dommer Endresen følgende: ”Allemannsretten vil, selv om den standard loven benytter er den samme, ha vesentlig vanskeligere for å få gjennomslag i forhold til grunneierens næringsinteresser enn i forhold til dennes ønske om uforstyrret bruk av eiendommen til rekreasjonsformål.”

Det denne uttalelsen innebærer er at næringsinteresser har et særlig vern ovenfor visse typer av rekreasjonsformål, slik at de som ønsker å benytte seg av allemannsretten må finne seg i å gjøre det andre steder. Det vil som dommer Endresen sier i premiss 71 i dommen: ”... være riktig å sondre mellom den situasjon at grunneier og allmennheten har konkurrerende bruksinteresser til det samme området, og den situasjon at konflikten er begrenset til at allmennhetens bruk kommer i konflikt med grunneiers ønske om ikke-bruk.” Et ønske om ikke-bruk i strandsonen og sjøarealet fra strandeierens side, kan dermed ikke få gjennomslag i forhold til allmennhetens rett til bading og friluftsliv slik jeg mener denne dommen bør forstås.

---

<sup>41</sup> Myklebust (2010) s. 258

## 2.4 Nærmere om vernet av de rettigheter som knytter seg til aktiv utnyttelse av sjøområdet

### 2.4.1 Gjelder det et vesentlighetskriterium som vilkår for at en krenkelse av strandretten kan anses å være rettsstridig?

Som tidligere redegjort for har strandeieren vern mot krenkelse av sine rettigheter til aktiv utnyttelse av sjøområdet. Det som vil bli gjenstand for drøftelse under dette punkt, er for det første hvilke nærmere krav som må stilles til ulempen for at det skal være tale om en krenkelse av strandrettighetene. Spørsmålet hvorvidt det skal stilles kvalifiserte krav til ulempen for at en strandrett skal kunne anses krenket – med andre ord om ulempen må være vesentlig.

I ”Utkast til lov om eigedomsgrenser og administrative inndelingsgrenser”<sup>42</sup> § 19 om tilflotsretten, ble krav om vesentlig krenking foreslått lovfestet:

”Ein strandeigar har rett til å koma til og frå eigedomen sin over sjøområdet (tilflottsrett). Tiltak som nemnt i § 16, § 17 og § 18 må ikkje gjera tilkomsten for andre vesentleg vanskelegare enn før, eller utilbørleg hindra allmenn ferdsels- eller fiskerett på sjøområdet.”

Som det fremgår av det ovennevnte sitat ble det foreslått å oppstille et vesentlighetskrav for så vidt angår *tilflotsretten*.

Loven ble som tidligere nevnt ikke vedtatt, men Lunde mener at lovutkastet var et utslag av gjeldende rett,<sup>43</sup> og mener å ha støtte i Høyesterettspraksis. Riktig nok har ikke dette spørsmålet vært direkte behandlet i rettspraksis, men han viser likevel til at uttrykket ”ve-

---

<sup>42</sup> Nou 1988:16 s. 94

<sup>43</sup> Lunde (1998) s. 741

sentlig krenket” er benyttet i flere rettsavgjørelser som vurderingskriterium uten at det er uttalt at vilkåret er knyttet til et ”vesentlighets” -kriterium.

Høyesteretts dom inntatt i Rt 1996 1457 er av betydning for vesentlighetskravet hva angår tilflottsretten. Saken som jeg kommer nærmere tilbake til i oppgavens punkt 2.5 gjaldt krenkelse av en nabo sin strandrett som følge av et flytebryggeanlegg for 34 småbåter.

I nærværende sammenheng skal det nevnes at Høyesterett ga sin tilslutning til byrettens og lagmannsrettens begrunnelse om at tilflottsretten ikke ”er vesentlig krenket ved flytebryggeanlegget.” Videre er det uttalt i dommen at ”Atkomsten til og fortøyning ved bnr 211 og den bryggen som Allers far der anla i 1975, kan vanskelig ses å være nevneverdig redusert etter utlegging av flytebryggen.”

På bakgrunn av denne dommen må det kunne konstateres at strandeieren i en viss utstrekning må tåle forverring av tilkomst og fortøyning. Dette synes også å fremgå av Rt 1987 629 (Oksval båthavn). Denne saken gjaldt også forverring av tilkomstforholdene i forbindelse med etablering av et flytebryggeanlegg for småbåter. Her kom Høyesterett til at strandretten var krenket. Som begrunnelse anførte blant annet Høyesterett at tilkomst med båt for naboeiendommen var ”særlig vanskeliggjort” og at båttrafikken medførte ”en betydelig belastning for Sjødals bademuligheter.” Videre vises det til Høyesteretts dom inntatt i Rt 1961 1114. Saken dreide seg om tvisten mellom et firma som innenfor Bergens havneområde hadde oppført et kaianlegg utenfor sin eiendom og redusert et annets firma sin mulighet for videre utbygging over sjøområdet utenfor 2,5 meter koten. Her uttalte en enstemmig Høyesterett at inngrepet kunne resultere i at tilkomsten ble stengt, eller vesentlig stengt og at det var rettsstridig og erstatningsforpliktende av naboen ”..å bygge ut et kaianlegg som bevirket et *vesentlig inngrep* i den utbygningsrett Bjørge (strandeieren) hadde.”(Min utheving).

På bakgrunn av de gjennomgåtte rettsavgjørelser konkluderer Lunde med at det må gjelde et generelt vesentlighets kriterium som vilkår for at en strandrett skal anses krenket.

Hva som nærmere ligger i dette vesentlighetskriteriet vil etter mitt syn være vanskelig å fastslå, og vil blant annet måtte variere med hensyn til hva slags eiendommer det er tale



om, forholdene på stedet, hvilke strandrettigheter som krenkes og om krenkelsen skjer i favør av private eller offentlige interesser mv.

Etter mitt syn vil det være tilstrekkelig generelt å konkludere med at ikke enhver mindre krenkelse av strandrettighetene er rettsstridig, det skal noe mer til avhengig av en konkret bedømmelse blant annet av de ovennevnte forhold.

#### 2.4.2 Gjelder det et krav til aktuell eller påregnelig utnyttelse av sjøområdet for at strandretten skal ha rettslig vern?

Spørsmålet under dette punkt blir hvorvidt strandeieren berettiget kan motsette seg et tiltak i sjøen under henvisning til at det vil komme i strid med potensielle fremtidige utnyttingsmåter i sjøarealet.

I teorien<sup>44</sup> har det vært hevdet at vernet gjelder både ”dei aktuelle og potensielle utnyttingsmåtene som er med på å gi eiendommen verdi.” Som begrunnelse for dette syn har Austenå vist til blant annet RG 1952 47, Rt 1961 1114(s.1117), Rt 1969 613(s.618) i tillegg til noen uttrykte dommer fra underrettspraksis. Austenå har videre vist til det prinsipp som Robberstad har lagt til grunn i tilsvarende spørsmål vedrørende eiendomsrettens vern hvor han i forbindelse med drøftingen av hvor langt nedover i grunnen eiendomsretten går har uttalt følgende: ”Reint ålment er det eigaren som eig framtidsvonene. Då høver det best at han òg eig dei framtidsvonene som knyter seg til undergrunnen under eignedomen. Retten til framtidsvonene er til kvar tid like aktuell som retten til den daglege utnytting.” Disse generelle uttalelsene løser imidlertid ikke det nærmere spørsmål om hvilke potensielle utnyttingsmåter som har vern i forhold til eiendomsretten og strandretten. For så vidt angår innholdet til eiendomsretten til undergrunnen har Høyesterett i en dom inntatt i Rt 1959 1198 lagt til grunn at det må foretas en vurdering av hva som er påregnelig utnyttelse i forhold til hvilke ”..muligheter en eier av overflateeiendommen generelt sett har når det gjelder bruken av tunnelen.”

---

<sup>44</sup> Lunde (1998) s. 742

Også ved vurderingen av hvilke potensielle utnyttelsesmåter som eventuelt skal ha vern etter strandretten er det i flere rettsavgjørelser lagt til grunn at det må foretas en påregnelighetsvurdering.

Den tidligere nevnte Høyesteretts dom inntatt i Rt 1987 629 (Oksval Båthavn) gjaldt rettsvernet for grunneiers strandrett. Her sluttet Høyesterett seg til Lagmannsrettens uttalelser:

”Det må avgjøres mer konkret om strandretten er krenket. Har strandeieren etablert en viss bruk, står denne sterkt overfor andre som begynner å bruke området utenfor stranden. Ellers må det vurderes hvilke former for fremtidig utnyttelse som det etter forholdene på stedet er rimelig og naturlig at strandeieren ikke skal hindres i. *Her er det rom for påregnelighetsbetraktninger.*”(Min uthevning). Høyesterett kom til at strandretten var krenket.

Vilkåret om konkrete planer eller påregnelig utnytting ble også drøftet av Høyesterett i den nevnte dom Rt 1969 613. Det er dette vilkåret som er avgjørende for hvorvidt man kan få tilkjent erstatning som følge av tapt strandrett. Reguleringsplaner er viktige tolkningsmomenter for hva en strandeier kan regne som påregnelig utnytting av tomten.

Spørsmålet blir så hva som nærmere ligger i påregnelighetsvurderingen.

Hva som er gjenstand for en påregnelighetsvurdering må bero på hva som er en normal bruk av en strandeiendom. Dette peker i retning av en objektiv vurdering av bruken. Det må være den vanlige og fornuftige grunneier sine realistiske utnyttelsesmåter som må legges til grunn som en påregnelig utnyttelse av strandeiendommen. Den planlagte utnyttelse som påberopes, må være realistisk ut fra en vurdering av eiendommens karakter, beliggenhet og i en viss utstrekning også hvilke offentlige planer som foreligger for området. Det sentrale er med andre ord at strandeierens planer for sjøområdet må være realistisk og ikke fremstå som rent proforma.<sup>45</sup>

Det kan trekkes en parallell fra påregnelighetsvurderingen vedrørende strandeierens utnyttelse og ekspropriasjonsretten, nærmere bestemt påregnelighetsvurderingen som må legges til grunn ved erstatningsutmålingen etter ekspropriasjonserstatningsloven.

---

<sup>45</sup> Myklebust (2010) s. 307.

I denne anledning vises det til Gulating lagmannsretts dom inntatt i Rettens Gang 1999 s. 619. I denne saken la lagmannsretten til grunn at strandeieren ikke hadde krav på erstatning for påberopt tap i forbindelse med blant annet fremtidige tapte utbyggingsmuligheter i sjøen, da retten fant det lite sannsynlig både med hensyn til eiendommens beliggenhet og regulering. Lagmannsretten la vekt på at det ikke hadde vært bebyggelse i det aktuelle område siden krigen, at ruinene etter den eldre bebyggelse lå i 100-meter sonen, jf plbl § 17-2 og at det forelå særlige vernehensyn for området, på grunnlag av en unik kystkultur som det var et sterkt ønske om å ivareta. Retten la avgjørende vekt på at det var lite sannsynlig at det noensinne ville bli gitt byggetillatelse til å gjennomføre de påberopte utbyggingsplaner. Dommen er et illustrerende eksempel på at det ved påregnelighetsvurderingen vedrørende utbyggingstiltak må tas hensyn til offentlige planer for området, eventuelt nærliggende reguleringsplaner, eller hvorvidt det er sannsynlig å oppnå en dispensasjon fra byggeforbudet i 100-meters beltet i plbl.

Høyesterett har også tatt standpunkt for denne problemstilling for fremtidig utnyttelse av strandeiendommen i Rt 1985 1128 (Rugsund).

I denne saken var det et spørsmål om strandeieren kunne kreve fjerning av et fiskeoppdrettsanlegg, fordi det kom i konflikt med strandeieren sine egne planer knyttet til bruk av området til fiskemottak og fiskeoppdrett. Her uttalte Høyesterett følgende:

” I den foreliggende sak er det imidlertid ikke påvist noen ulemper for aktuell eller påregnelig utnyttelse av ankemotpartens eiendommer, men bare anført mer eller mindre spekulasjonsbetonte antagelser om mulige ulemper i fremtiden. Jeg kan ikke se at slike fjerntliggende og usikre fremtidsutsikter det her er tale om, kan stille seg i veien for at Strømmen utnytter de stedlige muligheter for en for øvrig lovlig og i seg selv nyttig næringsvirksomhet.”

De påberopte planer ble dermed ikke ansett for å oppfylle kravet om påregnelig utnyttelse, og hadde således ikke rettslig vern.

Det er ikke alle elementer av strandretten som det er nødvendig med en påregnelighetsvurdering for, dette er for eksempel blant annet retten til å bade eller retten til tilflott. Grunnen til dette er at disse elementene er så vanlige at det må anses som helt normalt at disse vil bli

benyttet- uavhengig av om de er tatt i bruk, eller at det foreligger planer som gjør det påregnelig.

Oppsummert må det kunne legges til grunn at vernet av strandrettigheter som nødvendig- gjør at det må foretas nye fremtidige tiltak i sjøen, vil være avhengig av at det ut fra en påregnelighetsvurdering basert på eiendommens beliggenhet, karakter, offentlige planer mv, finnes realistisk at de vil kunne bli realisert. Derimot vil det være lite rom for en slik påregnelighetsvurdering for de øvrige strandrettigheter.

## **2.5 Gir strandretten et bedre vern for grunneiers rett til utsikt og vern mot støy, enn etter nabolovens regler?**

Drøftelsen har i hovedsak hittil vært knyttet til de sentrale rettigheter som strandeieren har til å bruke sjøområdet og det vern som er knyttet til disse rettigheter. Det vil si strandrettens positive side og det vernet som knytter seg til den aktive bruk av disse rettighetene. I det følgende vil jeg drøfte strandeierens rett til å forhindre ulemper av naboettslig karakter slik som støy, forurensning og rett til utsikt mv.

Det er på det rene at strandretten gir et visst vern mot forurensning og ulemper av estetisk art, dette fremkommer blant annet av Rt 1985 1128 (Rugsunddommen). Denne dommen sier imidlertid ikke noe om den normen som skal legges til grunn for vernet etter strandretten i forhold til vernet etter nabolovens § 2.

En sentral dom vedrørende ovennevnte problemstilling er Høyesteretts dom inntatt i Rt 1996 1457 (Tokenes). Saken dreide seg om et flytebryggeanlegg for småbåter som naboen anla i strid med naboeiendommens strandrett, eller om det var til urimelig ulempe på naboeiendommen, jf nabolovens § 2. Høyesterett kom til at strandretten ikke var vesentlig krenket ved flytebryggeanlegget.

Avgjørelsen er av prinsipiell stor betydning fordi Høyesterett i premissene uttrykkelig tok stilling til forholdet mellom normen for vernet etter strandretten og vernet etter grannelovens § 2. På dommens side 1461 uttaler førstvoterende med tilslutning fra de øvrige dommerne følgende:

”Strandretten er den bruk en grunneier har rett til utenfor eiendommens grenser i sjøen. Retten til sjøverts atkomst - tilflott – til egen strand, til å kunne fortøye båter utenfor eiendommen og til å kunne bade fra den, er sentrale elementer i strandretten, som påberopes i denne sak. Derimot antar jeg at interesser som ikke innebærer en aktiv bruk av sjøområdet, men som er knyttet til å forhindre ulemper av naboettslig karakter, så som støyessige eller estetiske ulemper, i første rekke må forankres i det naboettslige vern som følger av grannelova.”

I denne enstemmige dom fastslår dermed Høyesterett at vernet etter strandretten ikke gir et bedre vern for denne type ulemper, enn etter naboloven. Myklebust stiller imidlertid spørsmål med hensyn til om denne dommen kan ha prejudikatverdi også for andre tvister enn tvister mellom to naboer med strandeendom.<sup>46</sup>

Hun hevder således at nabolovens generelle regler om at en grunneier skal tåle alt som ikke er ”urimeleg” ikke er så godt tilpasset for vernet av strandretten mot nye tiltak fra sjøsiden. Normen etter naboloven er utformet som en avveining mellom to eller flere aktører som har eiendomsrett til grunnen. Ved plassering av for eksempel konsesjon til plassering av et fiskeoppdrettsanlegg, har innehaveren ingen privatrett til sjøgrunnen. På den annen side har strandeieren i kraft av sin strandrett en forventning om at sjøområdet skal forbli urørt. Etter hennes syn bør en dermed benytte samme norm ”vesentlig krenking,” for vernet av alle strandrettigheter, enten de knytter seg til vernet for aktive bruksrettigheter eller etter passive rettigheter så som retten til utsikt, vern mot støy osv. Bakgrunnen for dette er at hun mener at strandeieren bør ha et særlig vern for tiltak fra sjøsiden etter strandretten, enn nabolovens generelle vern, idet en som okkuperer en eierløs eiendom må tilpasse seg de private rettighetene til strandeieren på land, og ikke motsatt.

Oppsummeringsvis må det på grunnlag av ”Tokenesdommen” kunne legges til grunn at normen for vernet etter nabolovens § 2 må legges til grunn for vurderingen av ulemper av

---

<sup>46</sup> Myklebust (2010) s. 326 flg.

naborettslig karakter mellom to eiere av naboeiendommer i strandsonen. For denne type ulemper i forhold til innehaver av en annen strandrettighet gir dermed ikke strandretten et bedre vern enn etter nabolovens § 2. Derimot kan det selv om den foran siterte uttalelse fra Høyesterett var av helt generell karakter, på grunn av andre hensyn som gjør seg gjeldende ikke med sikkerhet fastslås at denne norm også kan legges til grunn som gjeldende rett i forholdet mellom eieren av en sjøeiendom og en ”okkupant” av det utenforliggende sjøområde.

Avslutningsvis finnes grunn til å påpeke at det i flere Høyesterettsavgjørelser er lagt til grunn at det skal skje en samlet kumulativ vurdering av ulempene for de ulike strandrettighetene som krenkes, for eksempel Rt 1996 1457 (Tokenes)(tilflottsretten og retten til å bade) og Rt 1987 629 (Oksval)(baderetten og båtfeste/ tilkomst og båderett).

### **3 Avslutning**

#### **3.1 Oppsummering**

Som det fremgår av foranstående drøftelse vil det nærmere innhold i strandretten (strandeierens rettigheter i eierløst sjøområde) være avhengig av den offentlige regulering som gjelder for utnyttelsen av sjøområdet, den tilpasning som må skje til andre rettighetshavere med rådighet over sjøområde- så som konsesjonsinnehavere, allemannsretten, andre strandeiere mv.

#### **3.2 Bør strandretten lovfestes?**

Som nevnt innledningsvis i punkt 1.3, er strandrettens innhold formet over tid på bakgrunn av rettspraksis, sedvane, alderstids bruk, mv. Strandrettens innhold har med andre ord blitt til ved ulovfestet rett.

Rammene for strandeierens strandrettigheter har senere blitt utviklet med hjelp av offentlig regulering gjennom planer og lover som regulerer arealbruk i sjøen.

Strandsonen og sjøarealet utenfor møter stadig nye utnyttelsesmåter, som de enkelte elementer av strandretten må eksistere side om side med, så som for eksempel allemannsretten. På grunn av dette spenningsforholdet mellom de ulike interessene vil det kanskje være på sin plass å lovfeste det som er gjeldende rett på strandrettens område, eller i hvert fall enkelte elementer av den?

Strandretten er som blant annet nevnt i oppgavens punkt 1.3, en dynamisk rett. Det vil altså si at den stadig utvikles og tilpasses i takt med de til enhver tid gjeldende samfunnsforhold. Det har som tidligere nevnt blitt utarbeidet et lovforslag til eiendomsgrenser i sjø, med bestemmelser om strandretten, uten at lovforslaget har blitt vedtatt.

I mandatet til utvalget heter det blant annet følgende:

”Utnyttinga av sjøgrunnen for ulike føremål vert meir og meir intens. Akvakultur, småbåtflåten, opplag av skip og boreriggjar, ilandføringsanlegg for petroleum, hamneanlegg mm er døme på føremål og tiltak som krev tu dels store areal på sjøgrunnen nær land, og konkurransen om høvelege område synest å vera aukande.”<sup>47</sup>

Med andre ord så utvalget behov for å regulere sjøarealet utenfor stranden ved lov. Dette var fordi de så nødvendigheten av lovregulering som følge av stadig økt press på sjøarealet på grunn av stadig flere nye utnyttelsesmåter, og mente at en lovregulering var på sin plass for å klargjøre forholdet mellom de ulike interessekonfliktene.

Noen av de ulike elementene i strandretten ble regulert i lovutkastets kapittel 3 fra § 14 til § 19.

Å lovfeste slike private rettigheter vil være positivt for strandretten, fordi det med private rettigheter hjemlet i lov vil være lettere å ta stilling til konflikter med for eksempel offentlige planer og tvister mellom private parter.<sup>48</sup>

Å lovfeste strandretten vil også være et virkemiddel for å hindre at utnyttelsen av sjøområdet blir større og større, således kanskje ut av kontroll. Ved å positivt angi strandrettens innhold i lovbestemmelser vil nye aktører måtte vike/ tilpasse seg de allerede etablerte rettighetene.<sup>49</sup>

Et særdeles tungtveiende argument mot lovfesting av strandrettens innhold, er at det ikke er forenlig med strandrettens dynamiske karakter. Det vil da være vanskelig å finne tilpassede løsninger på konflikter og å sikre en dynamisk utvikling på strandrettens område.<sup>50</sup>

Da jeg likevel er kommet til at strandrettens innhold bør lovfestes, er dette fordi man kan legge til rette for lovbestemmelser med en slik ordlyd at det er opp til rettspraksis og juridiske forfattere å videreutvikle strandretten i samsvar med samfunnsforholdene for øvrig. Dette vil bidra til en fortsatt dynamisk utvikling av strandretten og dens innhold, samtidig

---

<sup>47</sup> NOU:1988: 16 s. 12

<sup>48</sup> Myklebust (2010) s. 364

<sup>49</sup> Myklebust (2010) s. 372

<sup>50</sup> Myklebust (2010) s. 374



som man vil få bestemmelser av formell lovs rang til å være med på å avklare konflikter som måtte oppstå på strandrettens område.

Spørsmålet blir så hvorvidt det bør lovfestes en grense for eiendomsretten ut i sjøen, jf lovutkastet § 13.

De begrensninger for innholdet i strandretten som er nevnt ovenfor i punkt 3.1 kommer også til anvendelse for innholdet i eiendomsretten til sjø-/strandområdet. Det er således en flytende grense mellom innholdet i strandretten og eiendomsretten til sjøområdet. Etter mitt syn fremstår det på denne bakgrunn kunstig å lovfeste en skarp statisk geografisk grense mellom eiendomsretten og den tilliggende strandrett. Det er vanskelig å se at en slik statisk grense kan løse de forskjellige konfliktsituasjoner som oppstår ved bruk av sjøområdet.

Det var nettopp under henvisning til en grunneiers strandrett at Høyesterett i Rt 2011 556 (Spellsund) fant at det ikke forelå et behov for å fastsette en generell eiendomsgrense i sjøen, jf drøftelsen i punkt 1.4. Som en konsekvens av dette foreligger det et behov for å styrke strandrettens innhold gjennom lovgivning.

## **4 Litteraturliste**

### **4.1 Norske lover**

- |      |   |
|------|---|
| 1814 | Kongeriget Norges Grundlov, given i Rigsforsamlingen paa Eidsvoll den 17de Mai 1814 (Grunnloven) av 17. Mai 1814. |
| 1957 | Lov om friluftslivet (friluftsløven) av 28. Juni 1957 nr. 16.   |
| 1961 | Lov om rettshøve mellom grannar (grannelova) av 16. Juni nr. 15.  |
| 1984 | Lov om vederlag ved oregning av fast eigedom (ekspropriasjonserstatningslova) av 6. April 1984 nr .17.            |
| 1992 | Lov om laksefisk og innlandsfisk m.v (lakse- og innlandsfiskloven) av 15. Mai 1992 nr. 47.                        |
| 2000 | Lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven) av 24. November 2000 nr. 82.                                      |
| 2003 | Lov om Norges territorialfarvann og tilstøtende sone (territorialfarvannsløven) av 27. Juni 2003 nr. 57.          |
| 2005 | Lov om eigedomsregistrering (matrikkellova) av 17. Juni 2005 nr. 101.   |
| 2008 | Lov om forvaltning av viltlevande marine ressursar (havressurslova) av 6. Juni 2008 nr. 37.                       |
| 2008 | Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) av 27. Juni 2008 nr. 71.                       |

### **4.2 Rettspraksis**

#### **4.2.1 Høyesterett**

Rt 1855 41.

Rt 1874 832.

Rt 1918 403.

Rt 1923 II 48.

Rt 1959 1198.

Rt 1961 1114.  
Rt 1969 613.  
Rt 1970 67 (Strandlov).  
Rt 1983 1154 (Ringaskjærskai).  
Rt 1985 1128 (Rugsund).  
Rt 1987 629 (Oksval Båthavn).  
Rt 1989 285 (Vargavågdommen).  
Rt 1989 902.  
Rt 1995 904 (Gjensidige).  
Rt 1996 1457 (Tokeneskilen).  
Rt 2002 145 (Bortelid).  
Rt 2004 1985 (Laksefiske).  
Rt 2005 469 (Elstad og Aurmoen).  
Rt 2005 1577 (Florø havn).  
Rt 2007 102 (Ulrichsen/Yxney).  
Rt 2008 362 (Naturbetong I).  
Rt 2011 556 (Spellsund).

#### 4.2.2 Underrettsdommer

Lg 2008 130057  
Rg 1999 619

### **4.3 Lovforarbeider**

#### 4.3.1 NOU

NOU: 1988:16 Eiendomsgrenser og administrative inndelingsgrenser

#### 4.3.2 Ot.prp

Ot. prp. Nr: 32 2007-2008.

#### **4.4 Bøker**

Myklebust, Ingunn Elise *Strandrett og offentlig styring av arealbruk i sjø*. Bergen, 2010.

Falkanger, Thor og Aage Thor *Tingsrett*. 6. Utgave, 3. Opplag Oslo, 2010.

Innjord, Frode A. *Plan- og bygningsloven med kommentarer*. 1. Utgave 1. Opplag. Oslo, 2010.

Reusch, Marianne *Allemannsretten: Friluftslivets rettsgrunnlag*. 1. Utgave 1. Opplag. Oslo 2012.

*Plan- og bygningsrett. Dell: Planlegging og ekspropriasjon*. O. J. Pedersen. 2. Utgave. Oslo, 2010.

#### **4.5 Artikler**

Lunde, Tore *Strandhogg i strandretten særleg om utfyllingsretten til strandeigaren*: Festskrift til Per Stavang (1998).

Nytt i privatretten nr. 2/2011

Jussens venner 05/2011

